PRIVATMEGLEREN
SÆDBERG & LIAN

VEDLEGG
SALGSOPPGAVE
SINDREVEGEN 12

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Eiendom

Adresse	**Sindrevegen 12, 4735 Evje**
Bygningstype	**Enebolig**
Kommune	**Evje**
Matrikkelnummer	**50 / 200 / 0 / 0**

Sak

Hjemmelshaver	**Karen Retterholt (dødsbo)**
Oppdragsgiver	**—**
Befaringsdato	**01.09.2026**
Rapportdato	**04.09.2026**
Rapportnr.	**BF6DE6B4**

Takstmann

Erlend Torsøe Karlsen
Byggmester & takstmann
Elgstien 19
4637 Kristiansand
45415874
etk.takst@gmail.com

TAKSTSPESIALISTEN AS
- GODKJENT TAKSTMANN

EIERSKIFTERAPPORT™

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

Tilstandsgrader – sammendrag

◆	**TG0**	Ingen avvik	**0**
◆	**TG1**	Svake avvik	**3**
◆	**TG2**	Vesentlige avvik	**6**
◆	**TG3**	Store avvik	**3**
◆	**TGIU**	Ikke undersøkt	**2**

1. Oppsummering / konklusjon

Oppsummering

Rapporten omfatter 3 punkt(er) med TG3, 6 med TG2 og 2 med TGIU. Hvilke punkter dette gjelder fremgår av «Oversikt – vesentlige funn» nedenfor, og fullstendig faglig vurdering står under det enkelte punktet i rapporten.

Signatur og dato

Befaringsdato	**01.09.2026**
Rapportdato	**04.09.2026**
Takstmann	**Erlend Torsøe Karlsen**
Tittel	**Byggmester & takstmann**

2. Overordnet faglig vurdering

Oppsummering av funn

Boligen fremstår i hovedsak med normal bruksslitasje og aldersrelaterte forhold sett i sammenheng med byggeår og utførte oppgraderinger. Det er registrert flere avvik som krever vedlikehold og utbedring. De vesentligste forholdene gjelder yttertak med løsnet takshingel, rust på pipehatt og eldre fuktmerker ved pipegjennomføring, samt drenering/fuktsikring med betydelig alder og mangler. Det er videre registrert enkelte avvik ved våtrom, yttervegg og øvrige bygningsdeler. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmåling. For øvrig vises det til rapportens enkelte punkter for nærmere beskrivelse og tilstandsgrader.

Anbefalte videre undersøkelser

Det anbefales nærmere kontroll og utbedring av taktekking og pipegjennomføring, herunder vurdering av tidligere fuktinntrengning. Drenering og utvendig fuktsikring bør vurderes med tanke på fornyelse/utbedring. For forhold med manglende dokumentasjon eller begrenset inspeksjonsmulighet anbefales ytterligere undersøkelser ved behov. Radonmåling anbefales gjennomført for å dokumentere radonnivået i boligen.

Oversikt – vesentlige funn

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

TG3 – Store avvik (3)

1. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring – Drenering – Høy kostnad (over 300 000 kr)
2. Yttertak – Pipehatt og overganger takshingel – Lav kostnad (0–100 000 kr)
3. Yttervegg – Yttervegg ved inngangsparti og garasje – Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

TG2 – Vesentlige avvik (6)

1. Kjøkken – Kjøkken
2. Bad – Overflater – vegger og himling – Overflater – vegger og himling
3. Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk
4. Bad – Ventilasjon – Ventilasjon
5. Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone
6. Bad – Dokumentasjon for våtrom – Dokumentasjon for våtrom

TGIU – Ikke undersøkt (2)

1. Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer
2. Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

HMS / sikkerhetsforhold

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

3. Generelle opplysninger

Saksopplysninger

Hjemmelshaver	**Karen Retterholt (dødsbo)**
Oppdragsgiver	**—**
Befaringsdato	**01.09.2026**
Rapportdato	**04.09.2026**
Rapportnummer	**BF6DE6B4**

Eiendomsinformasjon

Adresse	**Sindrevegen 12, 4735 Evje**
Kommune	**Evje**
Matrikkelnummer	**50 / 200 / 0 / 0**
Bygningstype	**Enebolig**
Byggeår	**1973**
Eierform	**Selveier**
Tomteareal	**989 m²**

Vann, avløp og adkomst

Vannforsyning	**Offentlig**
Avløp	**Offentlig**
Vei/adkomst	**Offentlig**

Oppvarming

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

Varemkabler på bad i 1.etg
Varmepumpe i stue
Panelovner i enkelte oppholdsrom
Peis/ovn i stue

Byggemetode

Underetasje med støpt dekke. Ringmur i etasjehøyde. Bindingsverk i 1.etg. Trekledning og takshingel på tak av skråtak med valmtak på gavler. Vinduer og dører i treverk.

Generelle notater

Befaringen er utført som visuell kontroll av lett tilgjengelige deler av bygningen uten destruktive inngrep, i samsvar med NS 3600 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.
Observasjonene er gjort på befaringstidspunktet og basert på visuelle vurderinger samt opplysninger fra eier.
Vær- og klima-forhold under befaringen (snødekke, regn, lav temperatur, isdannelse eller begrenset dagslys) kan ha redusert muligheten for inspeksjon av tak, fasader, terrasser og grunnforhold.
Det er heller ikke foretatt åpning av konstruksjoner eller flytting av fast inventar og løsøre.
Rapporten beskriver bygningens tilstand slik den fremsto ved befaring, og det tas forbehold om skjulte skader eller feil som ikke var synlige eller tilgjengelige på befaringstidspunktet

Vannforsyningens tilknytningsforhold er ikke dokumentert/fremlagt for bygningssakkyndig.

4. Dokumentasjon

Dokumentasjon

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

Merknader

Samsvarserklæring elektrisk anlegg- delevis rehablitering av elektrisk anlegg i 2011.
Samsvarserklæring elektrisk anlegg- varmekabler på bad i 1.etg.

Avvik mellom faktisk bruk og godkjente forhold- lettvegg i 1.etg er fjernet for å lage større stue, rom i kjeller er innredet til oppholdsrom.
Det er ikke fremlagt søkander eller byggemeldinger på garasje eller takoverbygg over veranda.

5. Lovlighetsmangler

Registrert lovlighetsmangel

Status	**Lovlighetsmangler er avdekket**
Type forhold	**Innredet soverom i u.etg, takoverbygg ved veranda ut fra stue er ikke byggemeldt.**
Beskrivelse av avvik	**Ved gjennomgang av tilgjengelige/godkjente opplysninger er det ikke funnet dokumentasjon på at innredning av soverom i underetasje eller oppføring av takoverbygg ved veranda er omsøkt og godkjent av kommunen. Faktisk bruk/utførelse avviker dermed fra dokumenterte godkjente forhold.**
Konsekvens	**Det foreligger usikkerhet om tiltakene tilfredsstiller offentligrettslige krav og om de kan godkjennes i dagens utførelse. Kjøper må påregne at kommunen kan kreve søknad om ettergodkjenning, dokumentasjon, nødvendige utbedringer eller i ytterste konsekvens tilbakeføring. Kostnader og utfallet av eventuell søknadsbehandling er ikke kjent.**
Grunnlag / dokumentasjon	**Vurderingen er basert på befaring og gjennomgang av tilgjengelige byggesaksopplysninger/tegninger fra kommunens arkiv. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser godkjenning av de aktuelle tiltakene.**

Merknad om lovlighet

Det er foretatt gjennomgang av tilgjengelige byggesaksopplysninger og godkjente tegninger fra kommunens arkiv. Innredet soverom i underetasje og takoverbygg ved veranda fremkommer ikke som godkjente tiltak. Det anbefales at forholdene avklares med kommunen, herunder eventuell søknadsplikt og mulighet for ettergodkjenning.

6. Arealmåling

Arealmåling – hovedbygning

ETASJE / NIVÅ	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM BRA	KOMMENTAR
1.etg	96 m²	21 m²	—	117 m²	Innredet+ utvendig bod/garasje
u.etg	88 m²	—	—	88 m²	Delevis innredet
Sum hovedbygning	**184 m²**	**21 m²**	**0 m²**	**205 m²**	

Andre oppmålte arealer

TBA – terrasse- og balkongareal	**20 m² (oppmålt) – Veranda ut fra stue**
Merknad	**TBA inngår ikke i BRA-i, BRA-e, BRA-b eller samlet BRA.**

Arealopplysninger, målemetode og forbehold

Arealene er målt på stedet og beregnet i henhold til NS 3940:2023. Arealmålingen er utført med lasermåler. Det tas forbehold om mindre måleavvik som følge av veggtykkelser, skjevheter og begrenset tilgjengelighet. TBA omfatter veranda ut fra stue, oppmålt til ca. 20 m².

Garasje tilknyttet bolig 16 kvm BRA-E
Bod i bakkant av bolig 5 kvm BRA-E

1.etg 3 stk soverom
u.etg 1 stk innredet soverom (ikke byggemeldt)

7. Opplysninger om innvendige rom

Beskrivelse

Takhøyde 1. etg ca 240cm
Takhøyde u. etg ca 210-230cm

8. Våtrom

Bad – Overflater – vegger og himling

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke påvist eller dokumentert membran/tettesjikt på vegger i våtsonen. Badet har dusjkabinett, slik at veggene normalt ikke utsettes for direkte dusjvann. Det ble ikke registrert synlige tegn til fuktskade på veggoverflatene ved befaringen.

ÅRSAK

Membran/tettesjikt på vegger i våtsonen er ikke påvist eller dokumentert. Det er dusjkabinett på badet, som begrenser direkte vannbelastning på veggene.

RISIKO

Ved direkte vannbelastning på veggene er det risiko for fuktinntrengning til bakenforliggende konstruksjoner dersom tilfredsstillende tettesjikt mangler. Risikoen reduseres ved bruk av dusjkabinett.

KONSEKVENS

Eventuell fuktinntrengning kan over tid medføre fuktskader i bakenforliggende konstruksjoner, med behov for reparasjon eller rehabilitering.

ANBEFALT TILTAK

Dusjkabinett anbefales opprettholdt for å begrense vannbelastningen på veggene. Ved eventuell overgang til dusjing direkte på vegg må våtsonens tettesjikt undersøkes nærmere og nødvendig oppgradering påregnes.

Bad – Overflater – vegger og himling – bilder



Bad – Overflater – gulv

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Gulvet har belegg med oppkant mot vegger. Det er registrert fall på gulvet og lokalt fall mot sluk. Fallforholdene vurderes som tilfredsstillende ut fra alder og utførelse. Ingen vesentlige avvik registrert ved befaring.

ANBEFALT TILTAK

Ingen tiltak anses nødvendig utover normalt vedlikehold.

Bad – Overflater – gulv – bilder





Bad – Vanntett sjikt og tilslutning til sluk/gjennomføringer

TGIU – Ikke undersøkt

VURDERING

Sluk og tilslutning mellom gulvbelegg/tettesjikt og sluk var ikke tilgjengelig for kontroll ved befaringen, da sluket er plassert under dusjkabinettet.

TGIU ÅRSAK

Sluket er plassert under dusjkabinettet og var ikke tilgjengelig for visuell kontroll uten flytting eller demontering av dusjkabinettet.

TGIU RISIKO

Slukets tilstand og tilslutningen mellom gulvbelegg/tettesjikt og sluk kunne ikke kontrolleres. Eventuelle feil, utettheter eller svekkelser kan derfor ikke utelukkes.

TGIU KONSEKVENS

Eventuelle utettheter ved sluk eller sluktilslutning kan medføre fuktinntrengning og følgeskader i omkringliggende eller underliggende konstruksjoner.

TGIU ANBEFALING

Sluk og tilslutning mellom gulvbelegg/tettesjikt og sluk anbefales kontrollert når sluket blir tilgjengelig, eksempelvis ved flytting eller utskifting av dusjkabinettet.

Bad – Vann- og avløpsledninger inkl. sluk

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Synlige vann- og avløpsledninger på badet fremstår som eldre. Eksakt alder og utførelse er ikke dokumentert. Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje ved befaringen. Sluk var ikke tilgjengelig for kontroll på grunn av dusjkabinett og er omtalt under eget punkt.

ÅRSAK

Vann- og avløpsinstallasjonene vurderes å ha oppnådd en alder hvor økt slitasje og redusert gjenværende brukstid må påregnes.

RISIKO

Eldre vann- og avløpsinstallasjoner har økt risiko for lekkasjer og funksjonssvikt som følge av alder og slitasje.

KONSEKVENS

Eventuell lekkasje eller svikt kan medføre vann-/fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og behov for utskifting av installasjoner.

ANBEFALT TILTAK

Ingen umiddelbare tiltak vurderes som nødvendige på bakgrunn av den visuelle kontrollen. Installasjonene bør følges opp jevnlig, og utskifting må påregnes som følge av alder.

Bad – Ventilasjon

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Badet har naturlig ventilasjon og mangler mekanisk avtrekk. Ventilasjonsløsningen vurderes som begrenset sammenlignet med dagens forventede standard for våtrom.

ÅRSAK

Det er ikke etablert mekanisk avtrekk fra våtrommet.

RISIKO

Utilstrekkelig luftutskifting kan medføre at fuktig luft ikke fjernes effektivt etter bruk av badet.

KONSEKVENS

Ved vedvarende høy luftfuktighet kan det over tid oppstå kondens, misfarging, muggvekst og fuktrelaterte skader på overflater og konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales å etablere tilfredsstillende mekanisk avtrekk og sikre nødvendig tilluft til rommet.

Bad – Sanitærutstyr og innredning

TG1 – Svake avvik

VURDERING

Badet er innredet med dusjkabinett, servant og gulvstående toalett. Sanitærutstyr og innredning er visuelt kontrollert. Det ble ikke registrert vesentlige skader, lekkasjer eller funksjonsavvik ved befaringen.

ANBEFALT TILTAK

Normalt vedlikehold og jevnlig kontroll av sanitærutstyr og tilkoblinger anbefales.

Bad – Innfelte / gjennomgående installasjoner mot kald sone

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Vannførende rør til dusjkabinett er ført i/ved yttervegg mot kald sone. Rørføringen er ikke tilgjengelig for full kontroll inne i konstruksjonen.

ÅRSAK

Vannførende installasjoner er plassert mot kald sone, hvor temperaturforholdene kan være ugunstige.

RISIKO

Rør mot kald sone kan være utsatt for lave temperaturer og kondens. Skjult utførelse og eventuell isolering kunne ikke kontrolleres.

KONSEKVENS

Ved utilstrekkelig isolering eller ugunstig plassering kan det oppstå frostskade, kondens eller lekkasje med påfølgende fuktskader.

ANBEFALT TILTAK

Rørføringen bør holdes under observasjon. Ved ombygging eller rehabilitering anbefales det å kontrollere plassering og isolering og sikre at vannførende rør ligger på varm side av konstruksjonen.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner

TGIU – Ikke undersøkt

VURDERING

Kontroll av tilstøtende konstruksjon ved hulltaking er ikke utført. Tilgjengelig område for aktuell hulltaking ligger mot vegg med hovedsikringsskap og elektriske installasjoner.

TGIU ÅRSAK

Hulltaking ble ikke utført på grunn av hovedsikringsskap og elektriske installasjoner i/ved tilstøtende vegg. Inngrep ble vurdert som ikke forsvarlig uten nærmere avklaring av skjulte elektriske føringer.

TGIU RISIKO

Konstruksjonen er ikke undersøkt ved hulltaking, og eventuell skjult fukt eller fuktskade i veggkonstruksjonen kan derfor ikke utelukkes.

TGIU KONSEKVENS

Eventuelle skjulte fuktskader kan forbli uoppdaget og over tid medføre skade på materialer og konstruksjoner.

TGIU ANBEFALING

Ved mistanke om fuktskade anbefales videre undersøkelse fra egnet og sikkert område. Eventuell hulltaking i nærheten av elektriske installasjoner må først avklares med elektrofagkyndig.

Bad – Kontroll i tilliggende konstruksjoner – bilder



Tilgrensende konstruksjon med hovedsikringsskap/elektriske installasjoner. Hulltaking er ikke utført.

Bad – Dokumentasjon for våtrom

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommet. Oppbygging av tettesjikt/membran, utførelse ved gjennomføringer og øvrige skjulte løsninger kan derfor ikke dokumenteres.

ÅRSAK

Dokumentasjon på våtrommets utførelse er ikke fremlagt.

RISIKO

Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til om våtrommets tettesjikt, gjennomføringer og øvrige skjulte løsninger er utført tilfredsstillende.

KONSEKVENS

Eventuelle feil eller mangler ved skjulte våtromsløsninger kan medføre fuktinntrengning og fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Eventuell dokumentasjon på utførelsen bør fremskaffes dersom denne finnes. Ved fremtidig rehabilitering anbefales arbeidet dokumentert i henhold til gjeldende krav og anerkjente våtromsløsninger.

9. Kjøkken

Kjøkken

TG2 – Vesentlige avvik

VURDERING

Kjøkkeninnredning av eldre årgang med profilerte eikefronter. Det er registrert bruksslitasje og bruksmerker på innredning og overflater. Det ble ikke påvist automatisk lekkasjestopper/vannstoppeventil ved vanninstallasjonene.

ÅRSAK

Kjøkkeninnredningen har alders- og bruksslitasje. Automatisk lekkasjestopper er ikke påvist.

RISIKO

Eldre innredning må forventes å ha redusert gjenværende brukstid. Ved eventuell lekkasje fra vanninstallasjoner kan manglende automatisk lekkasjestopper medføre at vannlekkasje ikke stanses automatisk.

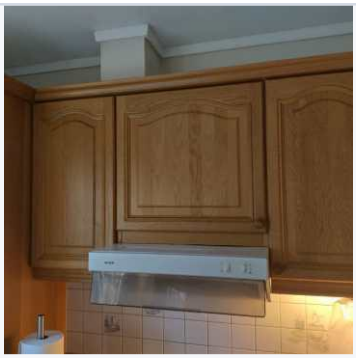
KONSEKVENS

Det må påregnes vedlikehold og etter hvert oppgradering av kjøkkeninnredningen. En eventuell vannlekkasje kan medføre fuktskader på innredning, gulv og omkringliggende konstruksjoner.

ANBEFALT TILTAK

Normal oppgradering/vedlikehold av kjøkkeninnredningen må påregnes som følge av alder og slitasje. Det anbefales å etablere automatisk lekkasjestopper ved vanninstallasjonene dersom dette ikke allerede finnes.

Kjøkken – bilder


Mekanisk avtrekk på kjøkkenvifte


Ikke påvist elektronisk vannstoppeventil

10. Toalettrom

Ingen registreringer.

11. Andre rom (eksklusive spesialrom)

Ingen registreringer.

12. Rom under terreng (kjeller / underetasje / sokkel)

Beskrivelse

Boligen har rom under terreng/underetasje. Det er registrert saltutslag på innvendige murblokker. Saltutslag er en indikasjon på fuktvandring gjennom murkonstruksjonen.

Boligen har underetasje med deler av konstruksjonen mot terreng. Vegger er hovedsakelig oppført i mur/blokker. Det er registrert saltutslag på enkelte murflater, som indikerer fuktvandring gjennom konstruksjonen. Forholdet må ses i sammenheng med bygningens alder, drenering og utvendig fuktsikring. For øvrig vises det til vurderinger under de enkelte bygningsdelene i rapporten.

13. Loft (innredet loftetasjerom)

Ingen registreringer.

14. Krypkjeller

Ingen registreringer.

15. Plassbygde spesialrom (VVS-rom, fyrrom, badstue, kjølerom)

Ingen registreringer.

16. Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Peis stue Ikke vurdert

VURDERING

Stuen har frittstående vedovn tilkoblet murt skorstein. Ildsted, røykrør og synlige deler av skorsteinen er kun visuelt besiktiget. Det er etablert ubrennbart underlag foran ildstedet. Funksjon, innvendig tilstand i skorstein/røykløp og branntekniske forhold er ikke kontrollert utover visuell besiktigelse. Opplysninger om siste tilsyn fra 2020, feier-/brannvesen er fremlagt

Peis stue – bilder



17. Ventilasjon generelt

Beskrivelse

Boligen har hovedsakelig naturlig ventilasjon via ventiler i yttervegger/vinduer. Det er mekanisk avtrekk fra kjøkken. Ventilasjonsløsningen er i hovedsak basert på naturlig luftutskifting, i samsvar med vanlig utførelse for boligens alder.

18. Varme- og sanitærtekniske anlegg (VVS)

Ingen registreringer.

19. Yttervegg

1. Yttervegg ved inngangsparti og garasje TG3 – Store avvik

VURDERING

Det er påvist lokale råteskader/nedbrytning i trekledning ved inngangsparti og garasje. Treverket har stedvis redusert fasthet ved stikktest. Skadene er hovedsakelig registrert i nedre deler av kledningen.

ÅRSAK

Skadene vurderes som fuktrelaterte og skyldes langvarig fuktbelastning og alders-/værslitasje på trekledningen.

RISIKO

Fortsatt fuktbelastning kan medføre videre utvikling av råteskader og skade på omkringliggende treverk og bakenforliggende konstruksjoner.

KONSEKVENS

Skadet treverk har redusert funksjon og levetid. Det må påregnes utskifting av skadet kledning. Skadeomfanget kan være større enn det som er synlig ved befaringen.

ANBEFALT TILTAK

Råteskadet treverk anbefales skiftet. Ved utskifting bør bakenforliggende konstruksjoner kontrolleres for eventuelle fukt- og råteskader. Årsaken til fuktbelastningen bør samtidig kartlegges og utbedres.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Middels kostnad (100 000–300 000 kr)

1. Yttervegg ved inngangsparti og garasje – bilder



Kledning på garasje



Kledning hushjørne ved inngang

20. Vinduer og ytterdører

Beskrivelse

Boligen har i hovedsak vinduer fra byggeår. Ytterdør ved hovedinngang og altandør fra stue vurderes også å være fra byggeår. Kjellerdør er av nyere dato. Eldre vinduer og dører må påregnes å ha aldersrelatert slitasje og begrenset gjenværende brukstid.

21. Yttertak

Beskrivelse

Boligen har valmet takkonstruksjon tekket med asfaltbasert takbelegg. Garasjen har flatt/lavt skrånende tak, også tekket med asfaltbasert takbelegg. Takflatene er visuelt besiktiget fra bakkenivå og tilgjengelige områder. Taktekking, beslag, takrenner og nedløp er kontrollert i den grad de var synlige.

1. Pipehatt og overganger takshingel — TG3 – Store avvik

VURDERING

Det er registrert rust/korrosjon på pipehatt og beslag. På loft er det registrert eldre fuktmerker/misfarging i trekonstruksjoner ved pipegjennomføringen. Det er videre registrert lokal løsning/oppløfting av takshingel. Forholdene indikerer svikt eller tidligere svikt i takets værbeskyttelse ved utsatte detaljer.

ÅRSAK

Avvikene vurderes å være knyttet til aldring og værbelastning på taktekking, pipehatt og tilhørende beslag/tettedetaljer. Løsnet takshingel kan også være påvirket av vindbelastning og redusert innfesting.

RISIKO

Utette eller svekkede detaljer ved pipegjennomføring og løs takshingel medfører økt risiko for vanninntrenging og videre fuktskader i undertak og tilstøtende trekonstruksjoner. Korrosjon på pipehatt/beslag kan over tid redusere funksjon og tetthet.

KONSEKVENS

Svekket tetthet i taktekking og ved pipegjennomføring kan føre til vanninntrenging med fuktskader og eventuell råte i undertak og tilstøtende trekonstruksjoner. Korrosjon på pipehatt og beslag kan medføre ytterligere svekkelse og økt lekkasjerisiko.

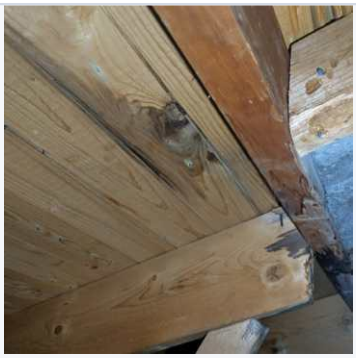
ANBEFALT TILTAK

Pipehatt, beslag og tetting rundt pipegjennomføringen bør kontrolleres og utbedres av fagkyndig. Løsnet takshingel må festes eller skiftes, og tilstøtende taktekking bør kontrolleres for ytterligere skader. Området med eldre fuktmerker på loft bør undersøkes nærmere for å avklare om det foreligger aktiv fuktinntrenging.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Lav kostnad (0–100 000 kr)

1. Pipehatt og overganger takshingel – bilder



Eldre fuktmerker på undertak ved pipegjennomføring



Rust på pipehatt

1. Pipehatt og overganger takshingel – bilder (forts.)



Løsnet takshingel

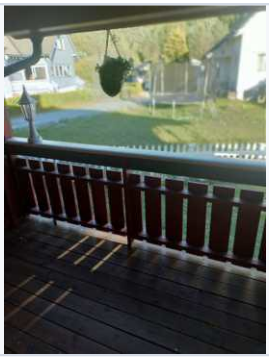
22. Balkonger, verandaer, takterrasser, altaner o.l.

Veranda stue TG1 – Svake avvik

VURDERING
Det er registrert mindre vær- og aldersrelatert slitasje på rekkverk/treverk. Ingen vesentlige skader ble registrert ved visuell kontroll.

ANBEFALT TILTAK
Normalt vedlikehold og overflatebehandling anbefales etter behov for å begrense videre nedbrytning av treverket.

Veranda stue – bilder



23. Terrasser og platting på terreng
Ingen registreringer.

24. Byggegrunn
Ingen registreringer.

25. Fundamenter, grunnmur, drenering og fuktsikring

1. Drenering TG3 – Store avvik

VURDERING
Drenering og utvendig fuktsikring vurderes å være av eldre/ukjent dato. Det er registrert saltutslag på innvendige murflater i underetasjen, som indikerer fukttransport gjennom konstruksjonen. Utvendig ligger terreng/asfaltert areal tett mot grunnmur.

ÅRSAK
Drenering og utvendig fuktsikring har begrenset levetid og vurderes å ha redusert funksjon som følge av alder. Fuktbelastningen kan også påvirkes av terrengforhold og overflatevann mot grunnmuren.

RISIKO

Redusert drenerings- og fuktsikringsfunksjon gir økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjoner mot terreng. Dette kan medføre fuktskader, saltutslag, lukt og vedvarende forhøyet fuktbelastning, samt skade på organiske materialer dersom slike finnes mot murkonstruksjonen.

KONSEKVENS

Ved mangelfull drenering kan det bli nødvendig med omfattende utvendige gravearbeider og etablering av ny drenering og fuktsikring rundt grunnmuren.

ANBEFALT TILTAK

Det anbefales nærmere kontroll av drenering, fuktsikring og terrengfall. På bakgrunn av alder og registrerte fuktindikasjoner må utskifting/oppgradering av drenering og utvendig fuktsikring påregnes.

KOSTNADSKLASSE VED TG3

Høy kostnad (over 300 000 kr)

1. Drenering – bilder





26. Frittstående byggverk (garasje, anneks, uthus)

Ingen registreringer.

27. Andre forhold innvendig

Ingen registreringer.

28. Andre forhold utvendig

Ingen registreringer.

29. Terreng

Beskrivelse

Grunnmur er oppført i mur-/betongkonstruksjoner. Terreng rundt boligen består hovedsakelig av opparbeidede arealer med asfalt og grøntarealer. Drenering og utvendig fuktsikring er omtalt under eget punkt. Utvendige stikkledninger er i hovedsak skjult i grunnen og er ikke kontrollert utover det som var synlig og tilgjengelig ved befaringen. Opplysninger om eventuelle nedgravde tanker er ikke fremlagt.

30. Støttemur / forstøtningsmur

Ingen registreringer.

Forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

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

31. Elektrisk anlegg

Observasjoner

Elektrisk anlegg med automatsikringer. Sikringsskap og deler av anlegget ble visuelt kontrollert i forbindelse med befaringen. Det er ikke foretatt elektrotekniske målinger eller funksjonsprøving utover enkel visuell kontroll.

Framlagt dokumentasjon

Det er fremlagt kursfortegnelse samt noe dokumentasjon/samsvarserklæringer for utførte elektriske arbeider, herunder dokumentasjon knyttet til varmekabler. Dokumentasjonen fremstår som delvis og er ikke verifisert som komplett dokumentasjon for hele det elektriske anlegget.

Avvik

Det er ikke fremlagt komplett dokumentasjon for alle utførte arbeider/endringer på det elektriske anlegget. Det elektriske anleggets fulle tilstand og utførelse kan ikke fastslås ved en bygningssakkyndig sin visuelle kontroll.

Konsekvens

Mangelfull eller ufullstendig dokumentasjon medfører usikkerhet omkring utførelse og tilstand på deler av anlegget. Eventuelle feil eller mangler som ikke er synlige ved befaring kan innebære risiko for driftsfeil, varmgang og i verste fall brann.

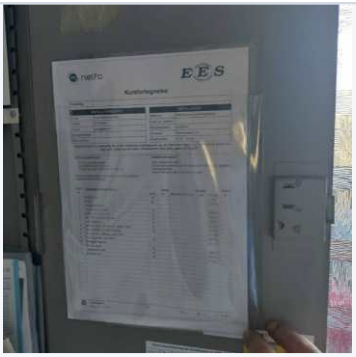
Anbefalt tiltak

Det anbefales å innhente eventuell manglende dokumentasjon. Dersom det ikke kan dokumenteres at anlegget nylig er kontrollert, anbefales en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektrovirksomhet.

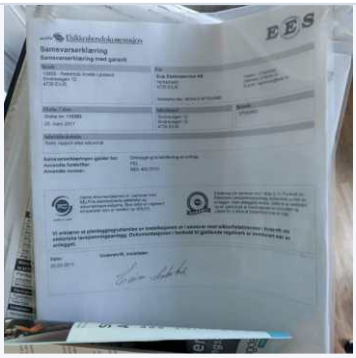
Bilder



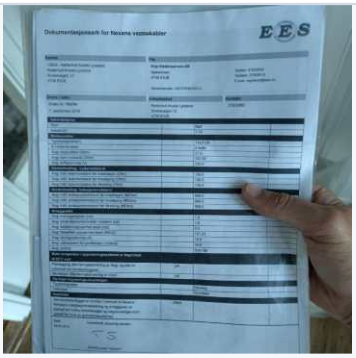
Automatsikringer



Kursbetegnelse



Dokumentasjon delevis rehablitering av el.anlegget



Dokumentasjon varmekabler bad 1.etg

32. Branntekniske forhold

Observasjoner

Boligen er utstyrt med røykvarsler(e) og håndslokkeapparat. Utstyret er kun visuelt kontrollert. Funksjon, kapasitet og fullstendig dekning er ikke kontrollert.

Avvik

Det er ikke registrert åpenbare visuelle avvik ved tilgjengelig brannsikringsutstyr på befaringstidspunktet. Alder og eventuell dokumentasjon på kontroll/service av håndslokkeapparat bør kontrolleres.

Konsekvens

Manglende funksjon eller utilstrekkelig vedlikehold av røykvarslere og slokkeutstyr kan medføre redusert varsling og slokkemulighet ved brann.

Anbefalt tiltak

Røykvarslere og slokkeutstyr bør kontrolleres og vedlikeholdes regelmessig. Det anbefales å kontrollere at røykvarslere har tilfredsstillende dekning og funksjon, samt at håndslokkeapparatet er innenfor gjeldende kontroll- og serviceintervaller.

Bilder





33. Lyd- og støyforhold

Observasjoner

Det ble ikke registrert eller opplyst om særskilte lyd- eller støyforhold ved befaringen. Eiendommen ligger i et etablert boligområde. Det er ikke utført støymålinger.

Avvik

Ingen konkrete avvik registrert ved befaringen.

Konsekvens

Ingen særskilte konsekvenser registrert. Opplevelse av lyd og støy er subjektiv og kan variere med tidspunkt, trafikk, aktivitet i nærområdet og bruk av boligen.

Anbefalt tiltak

Ingen særskilte tiltak vurderes som nødvendige på bakgrunn av befaringen.

34. Innvendige trapper

Observasjoner

Eldre innvendig trapp med bratt utførelse. Trappen mangler håndløper.

Avvik

Trappen har bratt stigning og mangler håndløper. Utførelsen tilfredsstiller ikke dagens sikkerhetsnivå for trapper.

Konsekvens

Bratt trapp og manglende håndløper gir redusert personsikkerhet og økt risiko for fall og personskade, særlig ved ferdsel opp og ned trappen.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å montere egnet håndløper for å bedre personsikkerheten. Ytterligere sikkerhetstiltak på trappen bør vurderes ut fra eksisterende utforming og bruk.

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

Observasjoner

Det er registrert utvendig trapp/nivåforskjell med fallhøyde hvor sikring mot fall må vurderes.

Avvik

Trapp/nivåforskjell har mangelfull sikring mot fall. Rekkverk/håndløper mangler eller er ikke tilfredsstillende ut fra dagens sikkerhetsnivå.

Konsekvens

Forholdet medfører økt risiko for fall fra høyde og personskade.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å etablere forskriftsmessig sikring med rekkverk og håndløper der fallhøyden tilsier dette. Utforming og høyde bør tilpasses gjeldende sikkerhetskrav.

Bilder



Rekkverk bør etableres

36. Radon

Observasjoner

Boligen er oppført før det ble innført krav til radonforebyggende tiltak/radonsperre i nye boliger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger. Radonnivået i boligen er derfor ukjent.

Avvik

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmåling eller eventuelle radonforebyggende tiltak.

Konsekvens

Uten målinger kan det ikke fastslås om radonkonsentrasjonen i boligen er tilfredsstillende. Eldre boliger kan være utført uten radonsperre, og eventuell inntrenging av radon fra grunnen kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalt tiltak

Det anbefales å gjennomføre radonmåling i fyringssesongen. Dersom målingen viser forhøyede verdier, må behov for radonreduserende tiltak vurderes.

37. Skadedyr og fuktkrevende insekter

Observasjoner

Det ble ved befaringen ikke registrert synlige tegn til aktive angrep av skadedyr eller fuktkrevende insekter i tilgjengelige og undersøkte områder.

Avvik

Det ble ikke registrert synlige avvik på befaringstidspunktet.

Konsekvens

Ingen spesielle konsekvenser registrert. Det bemerkes at undersøkelsen er visuell og begrenset til tilgjengelige områder, og skjulte angrep kan derfor ikke utelukkes.

Anbefalt tiltak

Ingen særskilte tiltak vurderes som nødvendige ut fra registrerte forhold. Ved senere observasjon av spor etter skadedyr eller insekter anbefales nærmere undersøkelse.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 10.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Sædberg & Lian	Oppdragsnr.	131260463
Addresse	Sindrevegen 12		
Postnr.	4735	Sted	EVJE
Selgers navn	Advokat Kai Knudsen		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn:

Karen Anette Ljosland Retterholt

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Adv. Kai Knudsen

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Salg fra dødsbo uten noe kunnskap om eiendommen.

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndi..

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

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

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 10.09.2026

Signert av *Advokat Kai Knudsen*

Initialer selger:
A K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Sindrevegen 12

SKOLER

Evje barneskule (1-7 kl.) 213 elever, 14 klasser	3 min 0.3 km
Evje ungdomsskule (8-10 kl.) 165 elever, 8 klasser	3 min 0.2 km
Setesdal vgs avd. Hornnes 210 elever, 11 klasser	7 min 4.4 km
KVS - Bygland 80 elever, 4 klasser	29 min 33.8 km

SPORT

Evje barneskole	2 min
Evje Stadion	19 min
Treningssenter	20 min

VARER/TJENESTER

Vitusapotek Evje	11 min
Evje Vinmonopol	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Tingberget Linje 175	4 min 0.3 km
Kristiansand Kjevik	1 t

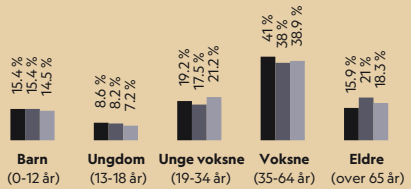
BARNEHAGER

Oddeskogen barnehage (1-5 år) 112 barn	6 min 0.6 km
Babuschka barnehage (1-5 år) 12 barn	18 min 1.6 km
Hornnes barnehage (1-5 år) 59 barn	8 min 5.7 km

DAGLIGVARE

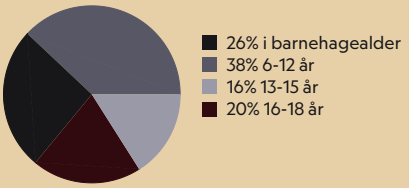
Kiwi Evje	12 min
Coop Extra Evje	12 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Kyrkjebygda	593	249
Kommune: Evje og Hornne	3 653	1 793
Norge	5 425 412	2 654 586

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Kiwi Evje	12 min
Coop Extra Evje	12 min

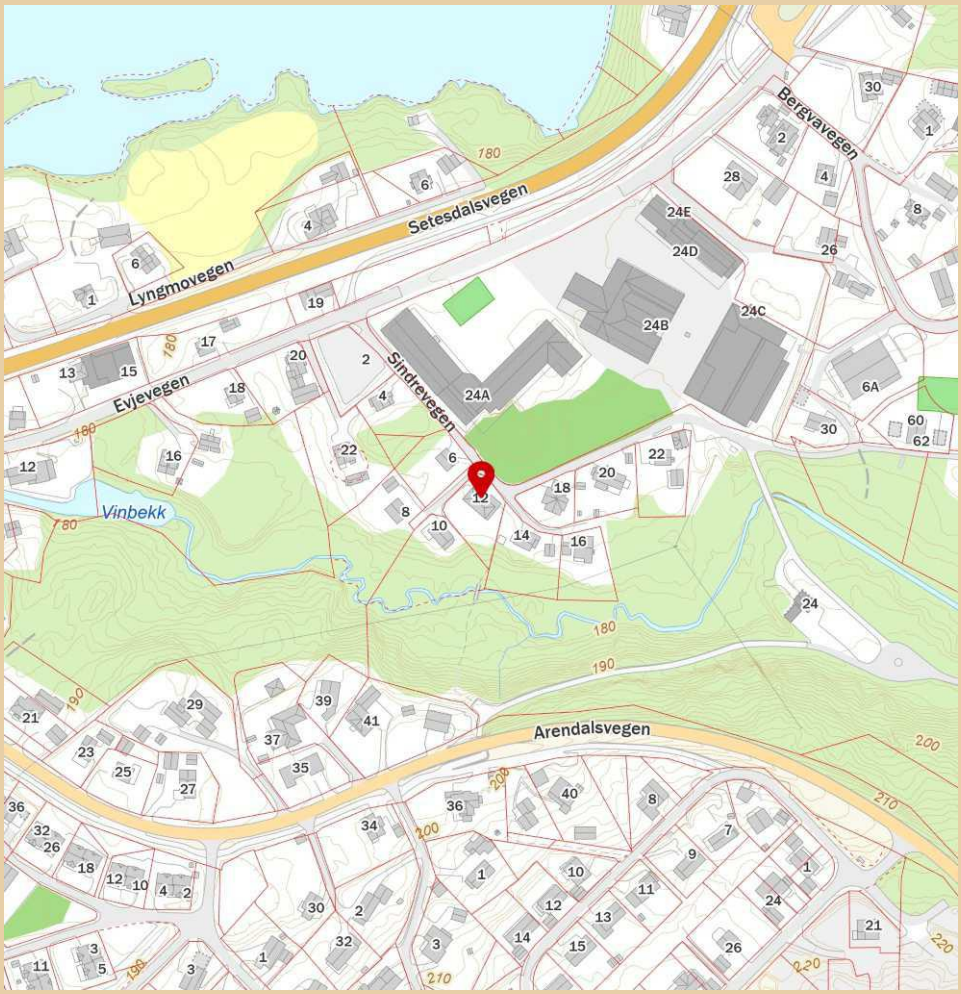
SIVILSTAND

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	52%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

BOLIGMASSE



94% enebolig
6% annet



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

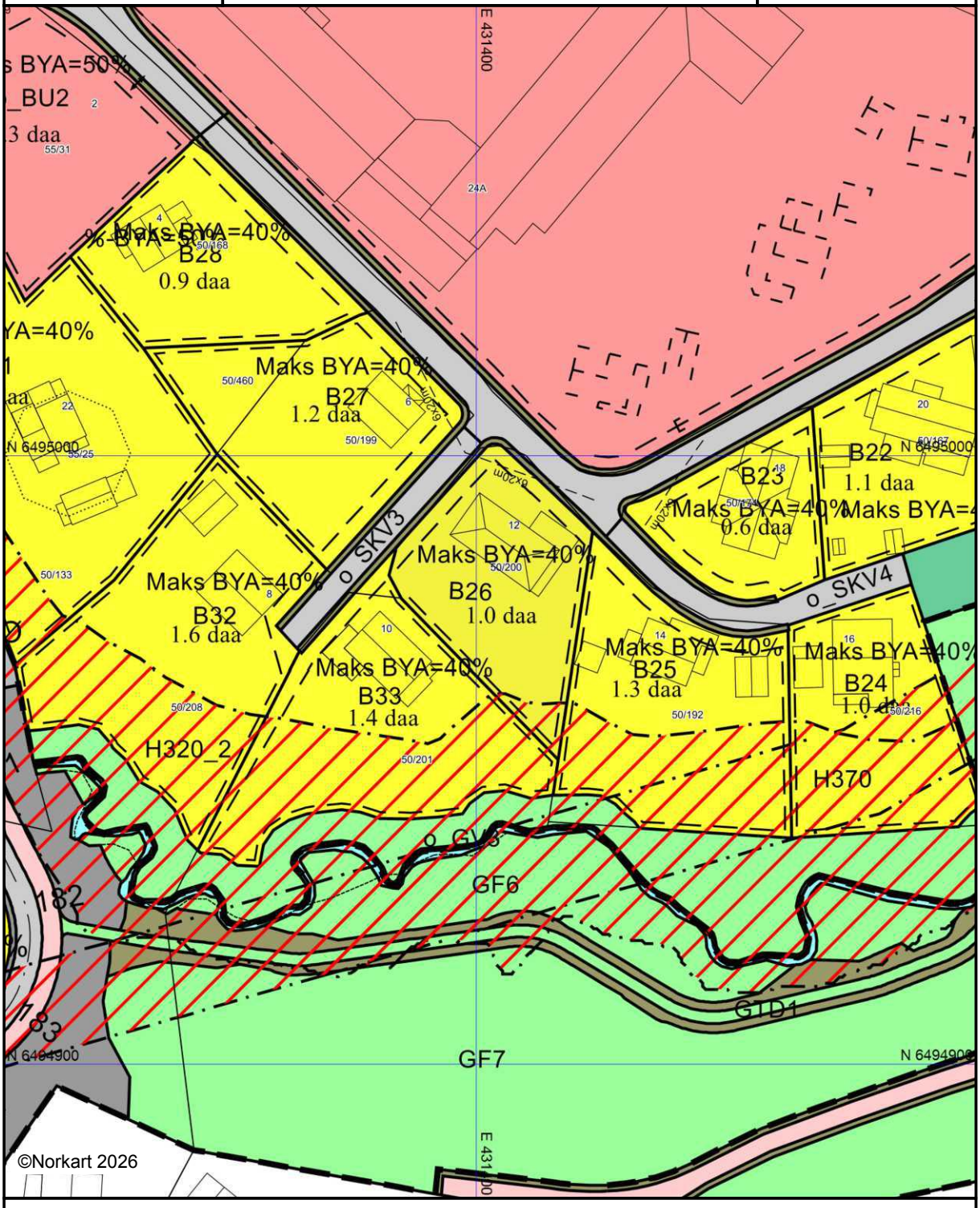
vje og Hornnes kommun

Reguleringsplankart

Eiendom: 50/200
Adresse: Sindrevegen 12
Utskriftsdato: 31.08.2026
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 § 2

Område for bustader med tilhøyrande anlegg

Reguleringsplan-Offentlege trafikkområde (

Kjøreveg

Anna veggrunn

Gang-/sykkelveg

Reguleringsplan-Bygningar og anlegg (PBL2

Bustader

Bustader - frittliggjande småhus

Bustader - konsentrert småhus

Undervisning

Idrettsanlegg

Leikeplass

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

Køyreveg

Fortau - SF

Gang-/sykkelveg

Annan veggrunn - tekniske anlegg

Annan veggrunn - grøntareal - SVG

Parkering

Reguleringsplan-Grøntstruktur (PBL2008 §1.

Turveg

Friområde

Vegetasjonsskjerm

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan-Omsynsoner (PBL2008 §12

Faresone - Flomfare- H320

Faresone - Høgspenningsanlegg (inkl. høgsp

Støysone - Raud sone etter rundskriv T-1442

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

Støysonegrense

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

Faresonegrense

Formålsgrense

Byggjegrense

Bygningar som skal fjernast

Regulert senterlinje

Frisiktslinje

Målelinje/avstandslinje

Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift utnytting

Abc Påskrift breidde

Abc Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift

REGULERINGSBESTEMMELSER - DETALJREGULERING FOR SINDREMOEN, PLANID 201502 EVJE OG HORNNES KOMMUNE

Dato: 09.11.2017. Vedtatt av Kommunestyret, PS 79/17, 07.12.2017.

GENERELT

Disse bestemmelsene gjelder for området som er vist med reguleringsgrense på plankart betegnet detaljregulering for Sindremoen, datert 06.11.2017 i målestokk 1:1000.

Området reguleres til følgende formål i henhold til PBL §§ 12-5 og 12-6:

Nr. 1 Bebyggelse og anlegg
Boligbebyggelse – B
Undervisning - BU
Idrettsanlegg, flerbrukshall - BIA
Næringsbebyggelse - BN
Lekeplass – BLK
Garasjeanlegg bolig -BG

Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur
Veg/ Kjøreveg - SKV
Fortau - SF
Gang/sykkelveg - SGS
Gangareal - SGG
Annen veggrunn grøntareal – SVG
Parkering - SPA

Nr. 3 Grønnstruktur
Grønnstruktur - G
Vegetasjonsskjerm – GV

Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
Friområde i sjø og vassdrag - VFV

Hensynssoner
Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) – H370
Faresone – Flom H320
Hensynssone – Støy H210

§ 1 FELLESBESTEMMELSER

§ 1.1 Teknisk infrastruktur

a. All teknisk infrastruktur som EL- forsyning, tele, bredbånd m.m. skal legges som jordkabel i bakken. I næringsområder og private veger kan det føres frem offentlige og private ledningsanlegg samt private fjernvarme- og kabelanlegg.

b. Anlegg og bygg som er nødvendig for teknisk infrastruktur tillates oppført på arealer satt av til boligbebyggelse (B), garasjeanlegg for bolig (GB), annen veigrunngrøntarealer (SVG) og parkering (SPA).

c. På næringstomter kan det avsettes eget areal til trafo. Et tiltak som i sin helhet krever egen trafo, skal holde grunn til trafo og atkomst til denne.

d. Hvis det under arbeidets gang skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder fylkeskommune, jf. kulturminneloven § 8 annet ledd

e. Innenfor frisiktsonen skal det ikke være vegetasjon eller andre innretninger som er høyere enn 0,5 meter over kjørebanen.

§ 2 BEBYGGELSE OG ANLEGG PBL § 12-5, nr. 1

§ 2.1 Fellesbestemmelser

a. Utomhusplaner

Det skal utarbeides utomhusplan for alle arealer regulert til lekeplass (BLK), undervisning (BU) og idrettsanlegg (BIA). Planene skal vise utforming av arealene, aktivitetstilbud, sammenheng og forhold til tilstøtende terreng, grønnstruktur og veganlegg.
For undervisningsarealet skal utomhusplanen også inneholde støyskjermingstiltak og plassering av disse.

b. Estetikk

Kommunen skal ved behandling av søknader om tiltak påse at bebyggelsen får en estetisk god løsning med en utforming som tar hensyn til nabobebyggelse. Bebyggelsen skal tilpasses og harmonere med det som er alminnelig for nærliggende bebyggelse med hensyn til høyde, takform, takvinkel, materialbruk og fargebruk. Det skal foreligge snitt som viser forhold til tilstøtende nabotomt og vei.

Areal for håndtering av søppel skal inntegnes i forbindelse med byggemelding.

c. Uteoppholdsareal

Hver boenhet skal ha minimum 25 m^2 MUA hvorav:
- Minimum 50 % skal være privat areal, resterende areal kan dekke på offentlige leke-/møteplasser.
- Minimum 50 % skal være på bakken.
- Arealet kan ikke være brattere enn1:3.

d. Parkering

Hver boenhet skal ha følgende parkeringsdekning:
- Eneboliger (også i rekke) eller to-mannsboliger skal ha 2 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt eller i et felles anlegg/plass.
- 3-mannsboliger eller fler-mannsboliger skal ha 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet på egen tomt eller i fellesanlegg/plass.

Parkering under bakken tillates.

e. Avkjørsel

Eksisterende avkjørsler til eiendommer opprettholder dersom det ikke er vist annet i plankartet.
I B36 tillates maksimalt 4 avkjørsler.
I B38 tillates maksimalt 3 avkjørsler.
I B39 tillates maksimalt 3 avkjørsler.

f. Støy

Eiendommer som grenser inn mot fv. 312 skal ivareta retningslinje om støy i arealplanleggingen T- 1442 ved etablering av nye bo-eller næringsenheter. Støyvurdering skal følge byggesak.

§ 2.2 Boligbebyggelse; B

a. Følgende gjelder for utnyttelse, antall boenheter og høyder:

Delfelt	Utnyttelse maksimal % BYA	Antall boenheter	Maksimal mønehøyde	Takform
B1-B33	40	2	9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Saltak
B36	40	6	9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Saltak
B37	30	2	9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Saltak
B38	40	3	9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Saltak
B39	40	20	9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Saltak
B40	40	2	9 meter over gjennomsnittlig planert terreng.	Saltak
B41	40	10	Høyde på eksisterende bygg i delfeltet kan ikke overstiges.	Saltak
B42	40	4	9 meter over gjennomsnittlig planert terreng	Saltak

b. I B34 og B35 inngår eksisterende bebyggelse og antall boenheter i planen. Utover normalt vedlikehold og oppbygging etter brann tillates ikke byggetiltak innenfor disse delfeltene.

c. Frittliggende garasjer og utendørs boder kan oppføres med maksimal mønehøyde på 5,5 meter. Høyden måles i fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal BYA for en garasje er 50 m^2.

d. Boligbebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrense som vist på plankart. Garasje/carport, boder, terrasser, verandaer ol. kan plasseres utenfor byggegrense. Garasje/carport kan likevel ikke ligge mindre enn:
   - 2 meter fra grense mot offentlig annen veigrunn når den ligger horisontalt med veien
   - 5 meter fra grense mot offentlig annen veigrunn når den ligger vinkelrett på veien.

e. Private adkomstveger til tomtene tillates opparbeidet innenfor arealformålet. Arealet som benyttes inngår ikke i utregning av %BYA.

f. Over B4 og B5 skal det etableres en privat adkomstveg for gnr. 55/53, 156 som kobles opp mot o_SKV6. Gjennomkjøring av gnr. 55/39 skal da stenges.

g. Det tillates oppført støyskjerming på arealene.

§ 2.3 Idrettsanlegg; BIA

a. På arealet tillates oppført flerbrukshall med nødvendige tekniske installasjoner, parkering, gangarealer og utearealer. Maks mønehøyde er 12,0 meter. Tekniske installasjoner tillates over maksimal mønehøyde. Høyden måles i fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal BYA er 90 %.

b. Det tillates at reguleringsformålene undervisning og idrettsanlegg kan ha en innbyrdes formålsgrensejustering for å sikre en god overgang mellom funksjonsbruken av arealene. Utomhusplan skal i nødvendig grad også ivaretar tilgrensende arealer på reguleringsformålet undervisning.

c. Parkeringsarealer kan også benyttes som parkering for reguleringsformålet undervisning.

d. Formålet er offentlig.

§ 2.4 Undervisning; BU

a. På arealet tillates opparbeidet undervisningsbebyggelse med kontorer, lager og andre nødvendige tekniske installasjoner, sykkelparkering, HC-parkering, gang- og utearealer.

b. Maksimal mønehøyder er 12,0 meter. Tekniske installasjoner tillates over maksimal mønehøyde. Høyden måles i fra gjennomsnittlig planert terreng. Maksimal BYA er 50 %

c. BU_3 tillates ikke benyttet til bebyggelse som skal benyttes til undervisning. Andre tiltak knytte til formålet tillates.

d. BU_2 skal benyttes til parkering for ansatte ved skolen.

e. Det tillates at reguleringsformålene undervisning og idrettsanlegg kan ha en innbyrdes formålsgrensejustering for å sikre en god overgang mellom funksjonsbruken av arealene. idrettsanlegg.

f. Utenfor byggegrensen tillates oppføring av bygninger og tiltak som ikke skal benyttes direkte til undervisning. For eksempel boder, sykkelboder/le, ballbinger ol.

g. Det tillates oppført støyskjerming på arealet.

h. Formålet er offentlig.

§2.5 Næringsbebyggelsen; BN

a. Arealet tillates benyttet til kontor og verkstedsvirksomhet.

b. Eksisterende bebyggelse inngår i planen. Utover normalt vedlikehold og oppbygging etter brann tillates ikke byggetiltak innenfor delfeltet.

§ 2.6 Lekeplass; BLK

a. Arealene skal opparbeides som leke- og møteplass.

b. Lekeplassene skal minimum opparbeides med 1 sandkasse, 2 andre lekeapparater og sitteplasser. Den skal være tilpasset årsklassen 0-6 år.

c. Opparbeidelsen skal fremgå av tilhørende utomhusplan.

d. f_BLK1 er felles for B21-B33.
F_BLK2 er felles for B37-B42

§2.7 Garasjeanlegg for bolig; GB1

a. Arealet tillates benyttet til garasjeanlegg for bolig. Eksisterende bygg inngår i reguleringen. Ytterligere utnyttelse tillates ikke.

§ 3 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR PBL § 12-5, nr. 2

§ 3.1 Tekniske planer

a. For alle anlegg regulert under formålet skal det utarbeides tekniske planer. Her inngår også sikringsplaner.

§ 3.2 Kjørevei - SKV

a. Veier skal opparbeides som vist på plankartet.

b. Alle veiene er offentlige.

§ 3.3 Fortau; SF

a. Fortau skal opparbeides som vist på plankartet.

b. Arealene er offentlige.

§ 3.4 Gang- og sykkelvei; SGS

a. Gang- og sykkelveier skal opparbeides som vist på plankartet.

b. Arealene er offentlig.

§ 3.5 Gangareal; SGG

a. Arealene skal opparbeides som gangareal, med minimum grusdekke.

b. Arealene er offentlige.

§ 3.6 Parkering; SPA

a. Arealet skal opparbeides som vist på plankartet.

b. Minimum 5 % av plassene eller minimum 2 plasser skal anlegges om HC plasser.
c. SPA1 er offentlig.

d. SPA2 er felles for B39 og B41

§ 3.7 Annen veggrunn grøntareal; SVG

a. Formålet skal ta opp skjæringer og fyllinger til samferdselsanlegg, og kan benyttes til snøopplag. Teknisk infrastruktur kan plasseres på/i dette arealet.

b. Tilpassinger av tilgrensende samferdselsanlegg tillates.

c. Terrenginngrep skal skje skånsomt. Veiskjæringer og fyllinger samt areal mellom kjørevei og gang-/sykkelvei skal beplantes eller tilsås slik at de tilpasses til grensende arealer på en best mulig måte.

d. Det tillates beplanting på inntil 0,5 meters høyde.

§ 4 GRØNNSTRUKTUR § 12-5, nr. 5

§ 4.1 Grønnstruktur; G

a. Arealet reguleres til grøntområde. Enkel skjøtsel av vegetasjonen tillates.

b. Arealene kan ikke benyttes som lager eller riggområde.

c. Arealet er offentlig.

§ 4.1 Vegetasjonsskjerm; GV

a. GV1 skal fungere som skjerming mellom næringsarealet og barnehagen. Beplantning eller oppføring av naturlige skjermingskonstruksjoner tillates. Enkel skjøtsel av vegetasjon tillates.

b. GV2-GV4 skal ivareta kantvegetasjon langs Vinbekken. Enkel skjøtsel av vegetasjon tillates.

c. Arealene kan ikke benyttes som lager eller riggområde.

§5 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG MED TILHØRENDE STRANDSONE § 12-5 nr. 6

§5.1 Friområde i sjø og vassdrag; VFV

a. Formålet regulerer arealet til Vinbekken. Tiltak i bekken tillates ikke.

§ 6 HENSYNSSONER PBL § 12-6

§ 6.1 Faresone – Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370

a. Det tillates ingen faste innretninger innenfor skravert areal uten tillatelse fra linjeeier.

§ 6.2 Faresone – Flom H320

a. Området er utsatt for flom. Bebyggelse for området styres av gjeldende teknisk forskrift. På vedtakstidspunkt er minste byggehøyde for topp laveste gulv kote +181.5.

§ 6.3 Hensynssone - Støy H210

a. I sonen merket med H210 tillates det ikke oppføring av støyfølsom bebyggelse eller anlagt uteområder uten at det gjennomføres støysikring mot rv. 9. Retningslinje T-1442 (2012) overholdes.

§ 7 REKKEFØLGEKRAV

§ 7.1 Stenging av fv. 312

a. Før det tillates at fv. 312 stenges skal følgende være ivaretatt:
   - Ferdigstilt vei o_SKV1, o_SKV2 og o_SKV5
   - Ferdigstilt fortau o_SF1, o_SF2 og o_SF3
   - Ferdigstilt parkering o_SPA1
   - Eventuell forsterking av bro over Vinbekken fv. 312
   - Fysisk hinder ved vendhammer må være på plass

§ 7.2 Rammesøknad

a. Før det kan gis tillatelse til tiltak regulert under samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur skal det foreligge godkjente tekniske planer.

b. Før det kan gis tillatelse til tiltak regulert under bebyggelse og anlegg skal forhold under fellesbestemmelse § 2.1 være tilstrekkelig dokumentert, og utomhusplan(er) skal være godkjent hvis tiltaket forutsette utomhusplan. Flomvurdering skal også være utført, basert på oppdaterte data.

c. Tekniske planer som gjelder areal innenfor byggegrensa for riksveg 9, skal forelegges Statens vegvesen før godkjenning.

§ 7.3 Igangsettingstillatelse

a. Før det kan gis tillatelse til tiltak eller oppholdsareal i H210 skal støysikringstiltak være dokumentert, jf. § 6.2.

b. Før det kan gis tillatelse til 1. nye boenhet i B1-B18 skal følgende være ivaretatt:
   - opparbeidet deler av vei, o_SKV6, som benyttes til boenheten i henhold til kommunens vegstandard

c. Før det kan gis tillatelse til 1. nye boenhet i B21-B33 skal følgende være ivaretatt:
   - godkjent utomhusplan for f_BLK1

d. Før det kan gis tillatelse til 1. nye boenhet i B37-B42 skal følgende være ivaretatt:
   - godkjent utomhusplan for f_BLK2
   - opparbeidet vei o_SKV6 og SKV7 i henhold til kommunens vegstandard

e. Før det kan gis tillatelse til tiltak i BIA skal utomhusplan for formålet være godkjent.

f. Før det kan gis tillatelse til tiltak i o_BU1- o_BU3 skal utomhusplan for formålet være godkjent.

g. Før det kan gis tillatelse til nye boenhet på B4-13 og B37-42 eller privatvei gjennom gnr. 55/39 skal stenges, skal det fremlegges plan for løsning av ny privat adkomstvei, jf. §2.2f.

h. Før det kan gis tillatelse til 1. nye boenhet i B36 skal følgende være ivaretatt:
-godkjent utomhusplan for lekeplass

§ 7.4 Brukstillatelse

a. Før det kan gis tillatelse til byggetiltak eller uteoppholdsareal i rød støysonen skal støysikringstiltak være gjennomført.

b. Før det kan gis tillatelse til 1. nye boenhet i B1-B20 skal nødvendig teknisk infrastruktur være opparbeidet.

c. Før det kan gis tillatelse til 1. nye boenhet i B21-B33 skal f_BLK1 og nødvendig teknisk infrastruktur være opparbeidet.

d. Før det kan gis tillatelse til 1. nye boenhet i B37-B412 skal f_BLK2, o_SGG1 og o_SGG2og nødvendig teknisk infrastruktur være opparbeidet.

e. Før det kan gis tillatelse til nye boenhet på gnr. B4-13 og B37-42 eller privatvei gjennom gnr. 55/39 skal stenges, skal ny privat adkomstvei være opparbeidet, jf. §2.2f.

f. Før det gis brukstillatelse for bolig i B36, skal lekeareal, enten på egen eiendom eller i nærheten være opparbeidet.

vje og Hornnes kommun

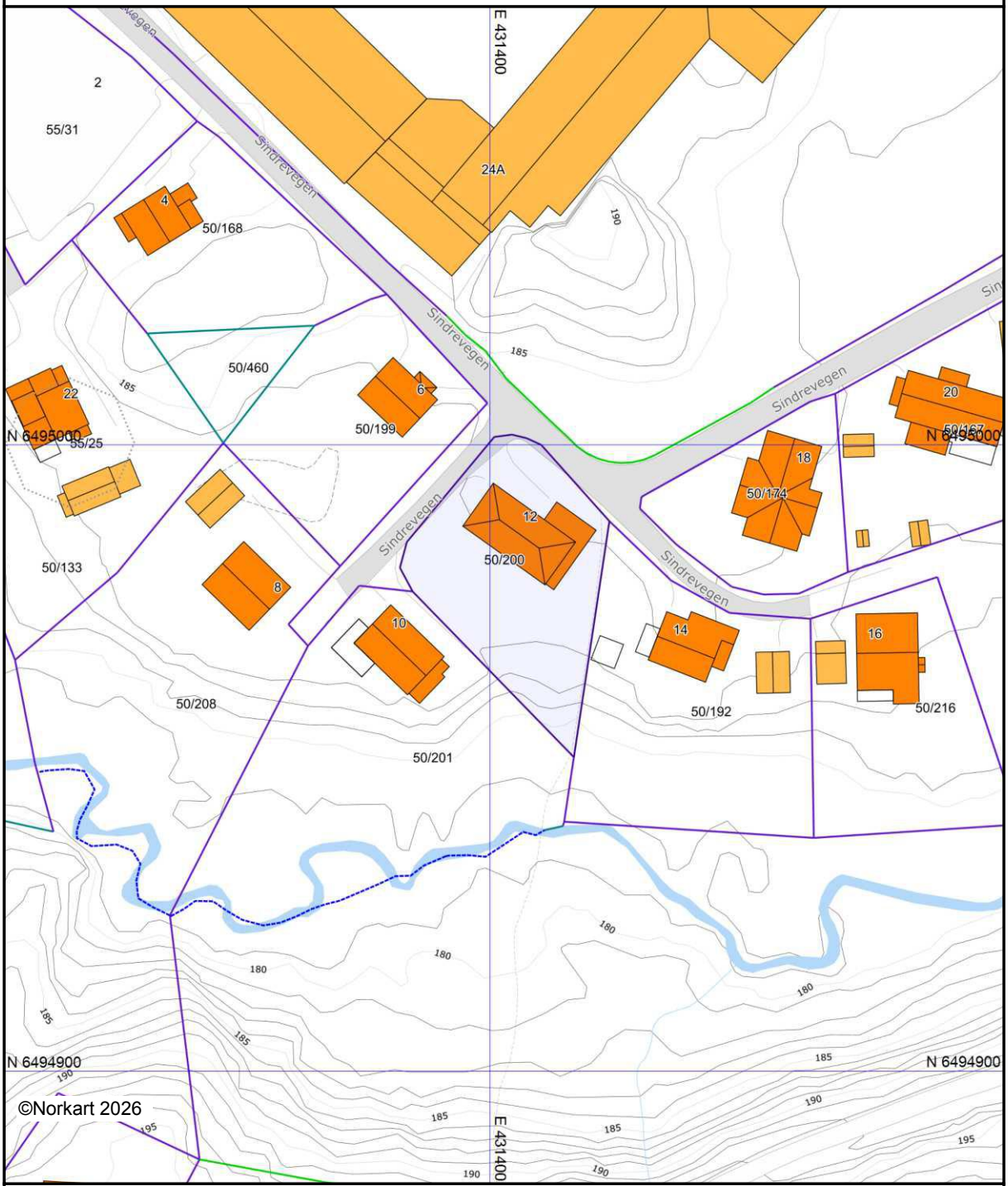
Grunnkart

Eiendom: 50/200
Adresse: Sindrevegen 12
Dato: 31.08.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

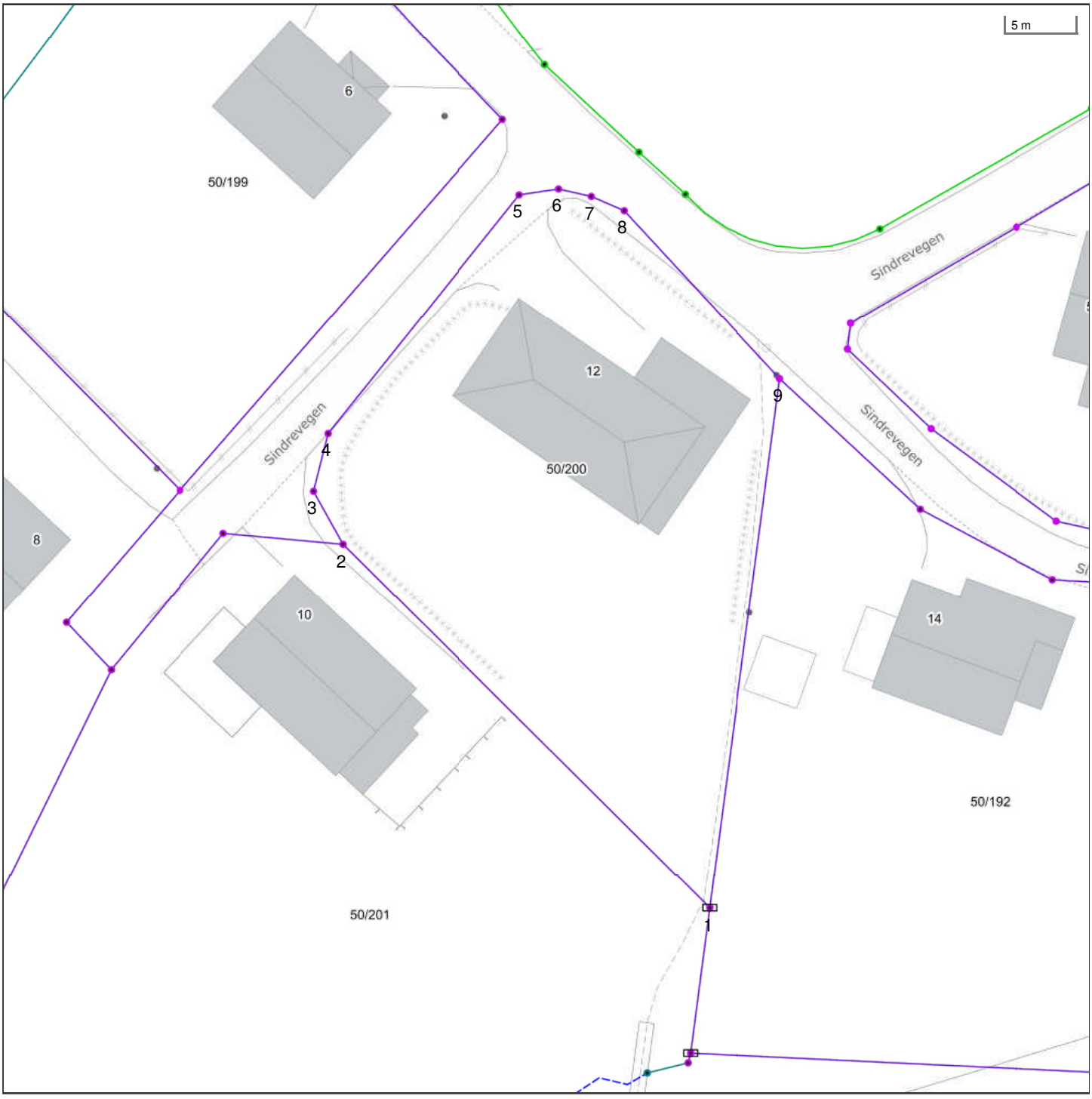
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

Utskriftsdato: 31.08.2026

Eiendomskart for eiendom 4219 - 50/200//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant

- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet

- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig

- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	989,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6494984,86	**Øst**	431400,9	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6494950,11	431413,39	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Rør (54)	38,13	
2	6494976,57	431387,58	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	36,96	
3	6494980,38	431385,53	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,33	
4	6494984,47	431386,65	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	4,24	
5	6495001,26	431400,65	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	21,86	
6	6495001,63	431403,48	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,85	
7	6495001,06	431405,81	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,40	
8	6495000	431408,15	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,57	
9	6494987,81	431419,08	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Gjerdestolpe (82)	16,37	

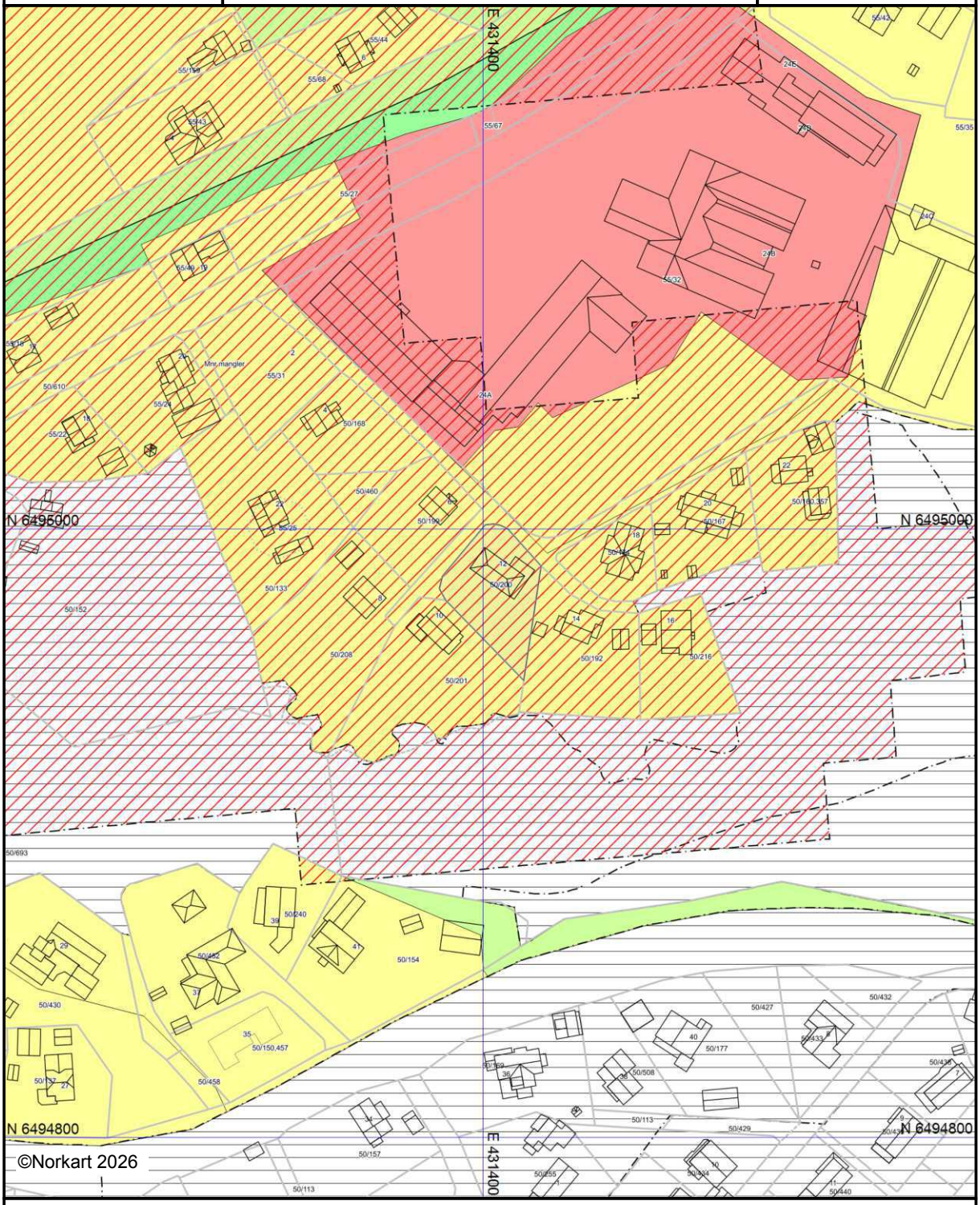
vje og Hornnes kommun

Kommuneplankart

Eiendom: 50/200
Adresse: Sindrevegen 12
Utskriftsdato: 31.08.2026
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



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Sindrevegen 12, 4735 Evje
Gnr. 50, Bnr. 200, Evje Og Hornnes kommune.

Oppdragsnummer:
131260463

Meglerforetak: PrivatMegleren Sædberg & Lian

Saksbehandler: Inger Sædberg Birkenes

Telefon / Mobil: 90 23 11 11 / 908 41 777

E-post: inger.sedberg.birkenes@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet 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. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
