

Matkronvegen 170

Viland



Prisantydning: **kr 890 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Oppgradert hytte med svært usjenert beliggenhet - Flott utsikt - Vann med pumpe og nytt kraftig solcelleanlegg - Badstue

OMRÅDE

Viland

ADRESSE

Matkronvegen 170, 4737

HORNNES

Prisantydning

kr 890 000,-

Omkostninger: **kr 42 550,-**

Totalpris: **kr 932 550,-**

Kommunale avgifter: **kr 3 050,- per år**



BRA-i: 54 m²

BRA-e: 22 m²

BRA Total: 76 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1982

Soverom: 2

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 620 m²

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

928 06 323

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Setesdal

Ljosheimvegen 1, 4735 Evje

99 56 40 40

sormegleren.no

MATKRONVEGEN 170

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 36, bnr. 38, ideell andel 1/1
i Evje og Hornnes kommune.

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA - e: 22 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 76 m²

TBA: 55 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 m² Entre, annet, toalettrom, stue/kjøkken, 2 soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

55 m² Terrasse

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 19 m² Anneks

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Bod

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

620 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt som består for det meste av naturtomt og stor terrasse.

Eiendommen er ikke oppmålt, og har usikre grenser. Oppgitt areal er basert på skylddeling og matrikkelinfo. Skylddelinger kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens arealet kan derfor avvike i større

eller mindre grad

Beliggenhet

Helårshytte med flott beliggenhet ved Viland ca. 350 meter over havet. Hytta ligger usjenert til, høyt og fritt med en flott utsikt. Området byr på fine turopplevelser både sommer og vinter. Det er flere fine bade -og fiskevann i området. Det er flotte oppkjørte skiløyper i nærheten på Tveit/Stangerås som ligger ca. 20 minutter unna med bil. Det er ca. 30 minutter i bil til Evje hvor du blant annet finner dagligvarebutikker, apotek, restauranter og aktiviteter for hele familien. Eikerapen ligger ca. 30 minutter unna med bil, her finnes alpinsenter. Fra Kristiansand er det ca. 1 time og 20 minutters kjøretur. Det er bomvei til hytta. Hytta ligger ca 200-300 meter fra parkeringsplass.

Adkomst

Se kart. Det er bomvei til hytta. Hytta er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere og det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Lossius Takst AS

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig:

Hytte oppført på starten av 80-tallet i tre, bygd over pilarer av Leca. e.l.. Hytten har bjelkelag, bindingsverk og takkonstruksjon i tre. Svak skrånet saltak tekket med takshingel. Takrenner, nedløpsrør og beslag på taket av plast og stål. Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass. Malt hovedytterdør og balkongdør. Balkongdør har 2-lags isolerglass. Større terrasse med trapper oppført i tre overflatebehandlet med beis.

Innvendig:

Laminat på gulv, overflatebehandlet panel på vegger og i takhimling. Profilerte malte tredører som innvendige dører.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av koketopp med gassbluss.

Spesialrom:

Toalettrom med biotoalett. Lufterør som føres over tak tilkoblet toalett-kasse. Septiktank har flere kamre som kan rulleres fra utsiden, under hytten.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja!

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

10.1.2 Årstall: 2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Solcellene

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Solcelekraft

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja!

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

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

13.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

13.1.2 Årstall: 2021

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Oppgradert vannforsyning fra håndpumpe til elektrisk pumpe

13.1.5 Hvilke firma utførte jobben? Eget arbeid

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja!

Se selgers egenerklæringsskjema for mer utfyllende informasjon.

Innhold

Hytta har alt på en flate og inneholder vindfang, bod, rom med vask, toalettrom med biotoalett, kjøkken med grei skap/benkeplass med gasskomfyr og kjøleskap, 2 soverom med totalt 6 sengeplasser.

Anneks med badstu, dusjmuligheter og oppbevaring. Redskapsbod.

Standard

Hytta er oppført i 1982 og har alt på ett plan. Hytta og bod er oppført med liggende kledning. Anneks er oppført med stående kledning. Nyere stor terrasse som skaper mang forskjellige fine soner. Terrassen er beiset senere å. Hyttas innvendige flater er panel og hovedsakelig fra byggeår. Stort sett alle flater utvendig og innvendig er malt de siste årene. Det er skiftet gulv og lagt laminat i stue, gang, wc og vaskerom. Eldre tregulv på soverommene. Nytt kjøkken.

I følge selger er det montert nytt og kraftig solcelleanlegg. Det følger også et lite aggregat. Det er skiftet fra manuelle til elektrisk pumpe som sørger for vann i vask på kjøkken og vaskerom.

Vindfang med dør til wc-rom med biotoalett - lufteør som føres over tak tilkoblet toalettkasse. Hytta har også ett rom med vask.

Fra vindfang/gang kommer man også inn til den romslige stua med plass til både sofagruppe og spisebord. Her er det peisovn og åpen kjøkkenløsning. Ny fin kjøkkeninnredningen med benkeplate av laminat. Integrrert koketopp med gass og frittstående kjøleskap. Fra stua er det utgang til den flotte terrassen.

Det er to soverom i hytta med totalt 6 sengeplasser. Et soverom med dobbeltseng og et med to køysenger.

Anneks med badstue, bod og mulighet for å dusje.

Vedbod med god oppbevaring.

Tekniske installasjoner: Nyere vannpumpe og opplegg for vann i rom med vask, kjøkken, samt vannkran utenfor anneks. Avløpsrør av plast. Generell luftutskifting i hytten skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. I tillegg har selger montert et solcelledrevet ventilasjonsanlegg med to ventiler i stuen. Hytten har ikke varmtvannsbereider. Vann i kraner er kun kaldtvann. Hytten har solcelledrevet strømtilførsel med 4 stk. 12 V, 136 Ah batterier plassert i utvendig bod.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lossius Takst AS den 24.06.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato, 29.06.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Følgende avvik har fått TG3 (store eller alvorlige avvik):

Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det mangler rekkverk i områder der høydeforskjell

er over 50 cm. og fallunderlag er hardt dekke (fjell).

Tekniske installasjoner - Branntekniske forhold: Brannslukkeapparat og røykvarslere ble ikke registrert. (Kostnadsestimat vist under er noe misvisende. Nytt apparat koster normalt 600-700 kr. pr. stk.)

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Utvendig - Nedløp og beslag: Renner, nedløp og beslag er over 25 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Takrenner ligger noe ujevnt og har bøy. Det kan ikke utelukkes noe utettheter, drypping ved regnvær.

Utvendig - Dører: Balkongdør er mulig fra opprinnelig byggeår og har noe utvendig slitasje på treverk, henger noe i karm, samt at over halvparten av forventet levetid er utgått på isolerglass.

Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn: Ved inspeksjon under hytten ble det registrert noe sig/bøy i stubbloftsplater og åpen isolasjon i skjøter. Slik konstruksjonen er nå er den heller ikke tett for mus/gnagere. Se eget punkt vedr. mus.

Innvendig - Pipe og ildsted: Det mangler ubrennbar plate under/foran sotluke og denne står for nært brennbar materiale.

Innvendig - Andre innvendige forhold: Av tidligere salgsopplysninger fremkommer det at det tidligere har vært observert muselort inne i hytten ved lengere fravær. Bak kledningsbord og i stubbloftsplater under bjelkelag ble det registrert åpninger som er store nok til at mus kan komme seg inn. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i konstruksjon.

Kjøkken - Etasje - Stue/kjøkken - Overflater og innredning: Det er ikke montert komfyrvakt, gass sensor eller lekkasjevarsler på kjøkkenet.

Kjøkken - Etasje - Stue/kjøkken - Avtrekk: Det er ikke avtrekksvifte i nærhet av kokesone. Kun naturlig lufting fra vindusventil, eller at vindu åpnes.

Tomteforhold - Utvendig vann- og avløpsledning: Vannkvaliteten i brønn er ikke kontrollert/testet og bør ikke brukes som drikkevann uten at det foreligger dokumentasjon tilfredsstillende vannkvalitet.

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

Utvendig - Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av tak.

Utvendig - Vinduer: Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registret symptom av punktering på befaringsdagen.

Innvendig - Overflater: Det mangler noe ferdigstillelse av malerarbeider og listing i enkelte rom.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Kjøleskap og integrert koketopp med gassbluss følger handelen.

Det som ikke følger handelen er; utemøbler, sofa, spisebord med stoler og dobbeltseng (ikke køyesenger).

Det følger et lite aggregat med handelen, men selger opplyser at han har ett stort aggregat av nyere dato som event kan kjøpes.

Hytte er ferdig vasket til visning og blir kun enkelt vasket til overtakelse.

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

Moderniseringer og påkostninger

Hytta er modernisert siden den ble kjøpt, med nye skap på kjøkken, nytt solcelleanlegg, malt alt innvendig. Utvendig er også alt malt. i 2021 oppgradert også selger vannforsyningen fra håndpumpe til elektrisk pumpe.

TV/Internett/Bredbånd

Parabol

Parkering

Felles parkeringsplass ca 200-300 meter fra hytta.

Forsikringselskap

Fremtind Forsikring

Radonmåling

Det er ikke foretatt radonmåling.

ENERGI

Oppvarming

Oljeovn og vedovn

Info strømforbruk

Det er ikke innlagt strøm. Elekrisitet kommer fra solcellepanel.

Energikarakter

G

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 3 050

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

Inkludert i de kommunale avgiften er: Hytterrenovasjon for 2023, kr 2087,50. Feiing/tilsyn fritidseiendom for 2023, kr 962,50.

Info eiendomsskatt

Det er ikke eiendomsskatt på fritidseiendommer i Evje og Hornnes kommune.

Formuesverdi sekundær

Kr 332 645

Formuesverdi sekundær år

2022

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4219/36/38:

10.06.2024 - Dokumentnr: 1546015 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

19.07.1982 - Dokumentnr: 102412 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4219 Gnr:36 Bnr:13

01.01.2020 - Dokumentnr: 723091 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0937 Gnr:36 Bnr:38

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest på eiendommen, men den er registrerte som "Tatt i bruk" i matrikkelen.

Det foreligger søknad og godkjent bygging av hytte, 23.08.1982. Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse.

Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Eiendommen har innlagt vann fra brønn. Tiltaket er ikke omsøkt. Vanntilførsel gjennom yttervegg er krever utslippstillatelse fra kommunen. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuelle pålegg eller søknader til kommunen påhviler kjøper.

Selger opplyser at de deler brønn med 3-4 naboer. Det er installert elektrisk pumpe som gir vann på kjøkken og på baderom. Varmekabler i alle vannrør.

Privat vei blir brøytet på vinterstid. For brøyting av vei og parkeringsplass, strøing og fylling av strøkasser betaler selger kr 2500 per år.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, tilhørende reguleringsplan Matkroni Ø (Viland), planId: 197905, ikraftsatt 25.06.1979, supplert av Kommuneplanens bestemmelser, planId 201701. Kommuneplan Evje og Hornnes 2020-2030, ikraftsatt 27.02.2020.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Det er ikke krav om søknad om konsesjon.

Kommentar odelsrett

Det hviler ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgssoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 890 000

Totalpris

Kr 932 550

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 22 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)
HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 42 550,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvike kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormegleren.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 50 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 13.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, grunnpakke markedsføring kr 7.400,-

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

Totalt kr 83.300,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Nermina Adzemovic

Ferid Adzemovic

Oppdragsansvarlig

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Tlf: 928 06 323

Ansvarlig megler

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Tlf: 928 06 323

Sørmeqleren AS, avd. Setesdal, Ljosheimvegen 1

4735 Evje

Tlf: 995 64 040

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

09.01.2025















Pent nytt kjøkken

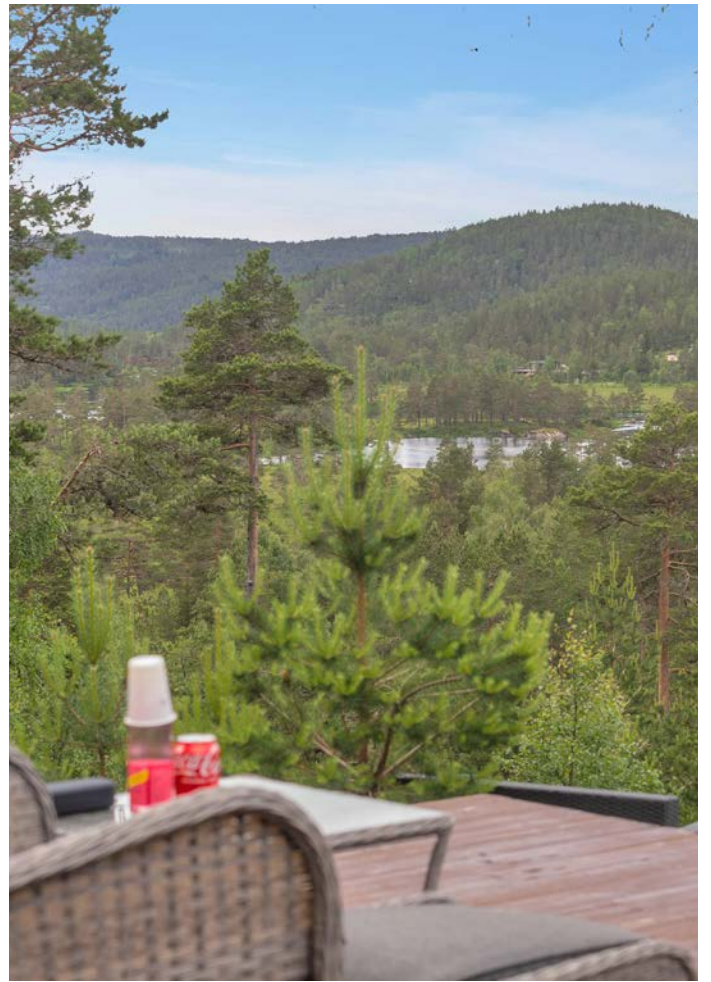












Nabolagsprofil

Matkronvegen 170

Høyde over havet

342 m



Offentlig transport

| | | |
|---|-------------------|---|
| ✈️ Kristiansand Kjevik | 1 t 22 min | 🚗 |
| 🚏 Dåsnes Linje 170, 172, 178, 1970, 1972, 1975 | 27 min 19.7 km | 🚗 |
| 🚏 Evje rutebilstasjon Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975 | 31 min 23.4 km | 🚗 |
| 🚏 Lunden Sveindal Linje 223 | 19 min 12.5 km | 🚗 |
| 🚏 Sveindal Linje 178, 201, 223, 241 | 20 min 11.9 km | 🚗 |

Avstand til byer

| | | |
|--------------|------------|---|
| Kristiansand | 1 t 21 min | 🚗 |
| Arendal | 1 t 48 min | 🚗 |
| Stavanger | 3 t 9 min | 🚗 |

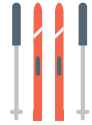
Ladepunkt for el-bil

| | | |
|---|--------|---|
| 🚗 Setesdal VGS avd. Hornnes - Agder ... | 29 min | 🚗 |
| 🚗 Recharge YX Byremo | 30 min | 🚗 |

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2 km



Alpin

- Eikerapen Alpinsenter
- Kjøretid: 39 min
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

| | | |
|---------------------|--------|---|
| Aquamarin Vannpark | 28 min | 🚗 |
| Gokartbanen på Evje | 27 min | 🚗 |
| Evje Bowling | 31 min | 🚗 |

Sport

| | | |
|--|-------------------|---|
| ⚽ Kylland skoles ballbane 7er Fotball | 29 min 19.9 km | 🚗 |
| ⚽ Hornnes skole Ballspill | 29 min 20.8 km | 🚗 |

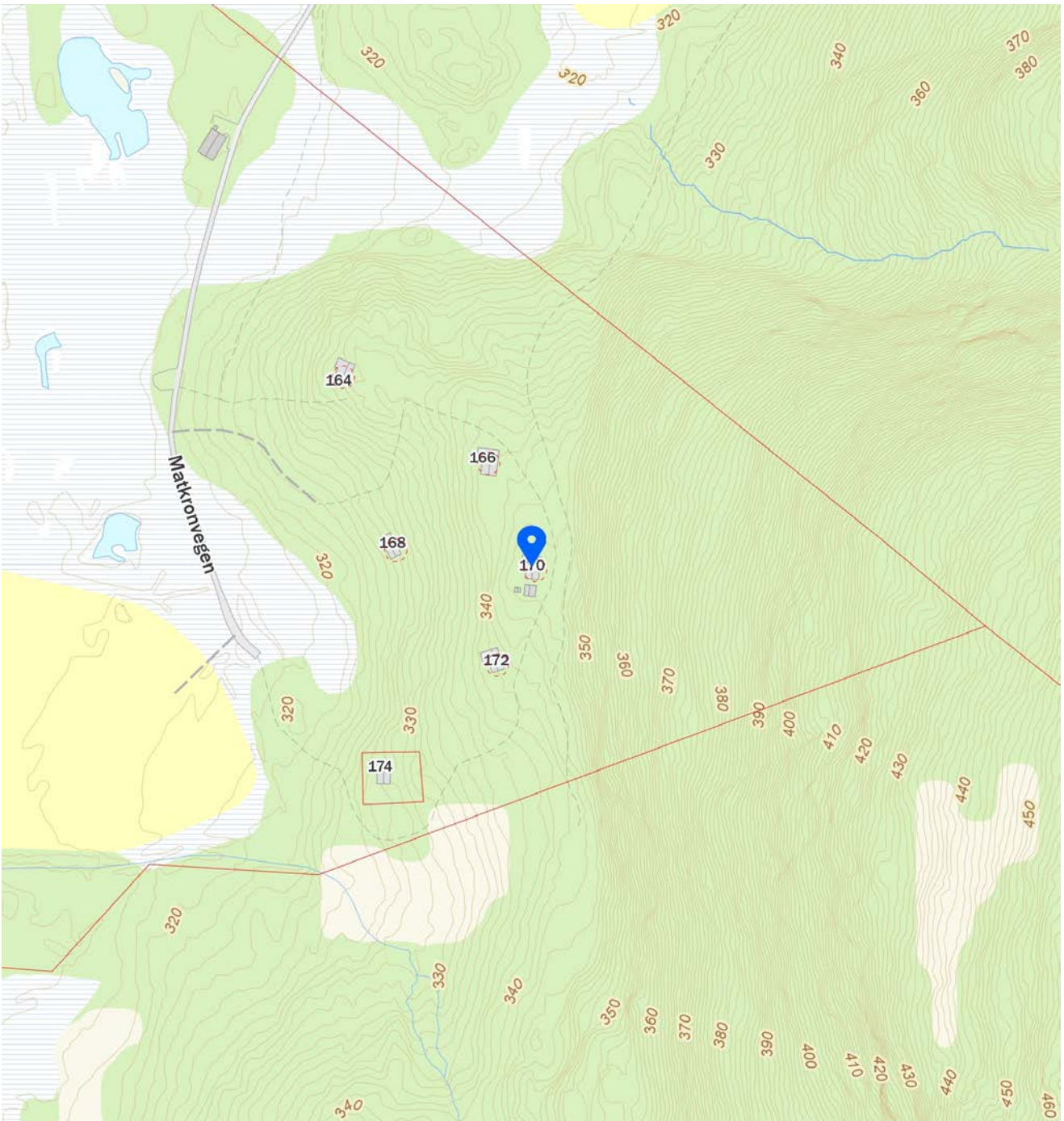
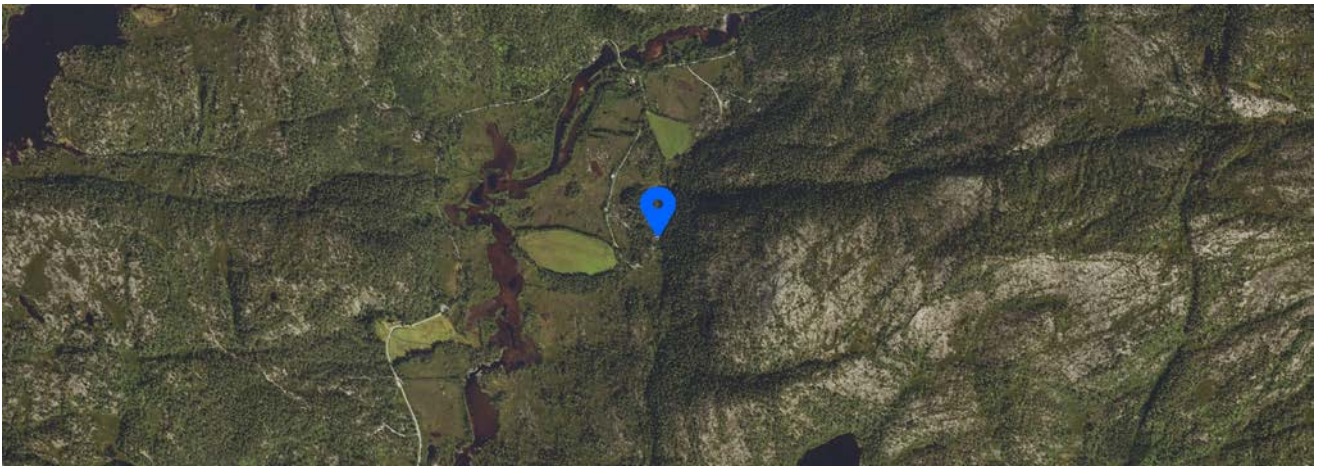
Dagligvare

| | | |
|---|-------------------|---|
| Joker Dåsnes PostNord | 28 min 19.9 km | 🚗 |
| Joker Byremo Post i butikk, PostNord | 31 min 22 km | 🚗 |

Varer/Tjenester


| | | |
|--------------------|--------|---|
| 🏪 Vitusapotek Evje | 31 min | 🚗 |
| 🍷 Evje Vinmonopol | 31 min | 🚗 |






Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Matkronvegen 170, 4737 HORNNES

 EVJE OG HORNNES kommune

 # gnr. 36, bnr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 19.06.2024

Rapportdato: 26.06.2024

Oppdragsnr.: 20811-1626

Referansenummer: GX3893

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



Lossius Takst



Medlem av

Sørlandstakst



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

Norsk takst

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



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

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

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

Om Lossius Takst AS

Lossius Takst AS er et takst- og bygningskontroll foretak som leverer tjenester i hele Agder. Vi utfører jevnlige oppdrag i Kristiansand, Lillesand, Grimstad, Arendal, Birkenes og Vennesla. I tillegg har vi faste turer i innlandet av østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapport, verditakst av bolig og tomt, byggelånsoppfølging, reklamasjon, skadetakst, skjønnsvurdering, bistand ved overtagelse av bolig, våtromskontroll, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

KONTAKT OSS gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND

Fritidsboligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved boligen utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som fremkommer i rapporten.

Oppsummering av avvik som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 6 i rapporten.

Hele rapporten må leses.

Fritidsbolig - Byggeår: 1982

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hytte oppført på starten av 80-tallet i tre, bygd over pilarer av Leca. e.l.. Hytten har bjelkelag, bindingsverk og takkonstruksjon i tre. Svak skrånet saltak teknet med takshingel.

Takrenner, nedløpsrør og beslag på taket av plast og stål.

Vinduer med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass. Malt hovedytterdør og balkongdør. Balkongdør har 2-lags isolerglass.

Større terrasse med trapper oppført i tre overflatebehandlet med beis.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Laminat på gulv, overflatebehandlet panel på vegger og i takhimling. Profilerte malte tredører som innvendige dører.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av koketopp med gassbluss.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Toalettrom med biotoalett. Luffertør som føres over tak tilkoblet toalett-kasse. Septiktank har flere kamre som kan rulleres fra utsiden, under hytten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Nyere vannpumpe og opplegg for vann i rom med vask, kjøkken, samt vannkran utenfor annek. Avløpsrør av plast.

Generell luftutskifting i hytten skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. I tillegg har selger montert et solcelledrevet ventilasjonsanlegg med to ventiler i stuen.

Hytten har ikke varmtvannsbereder. Vann i kraner er kun kaldt vann.

Hytten har solcelledrevet strømtilførsel med 4 stk. 12 V, 136 Ah batterier plassert i utvendig bod.

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

Anneks

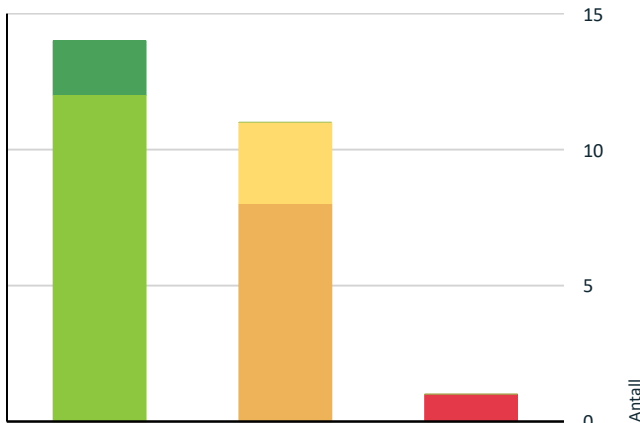
- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Bod

- Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

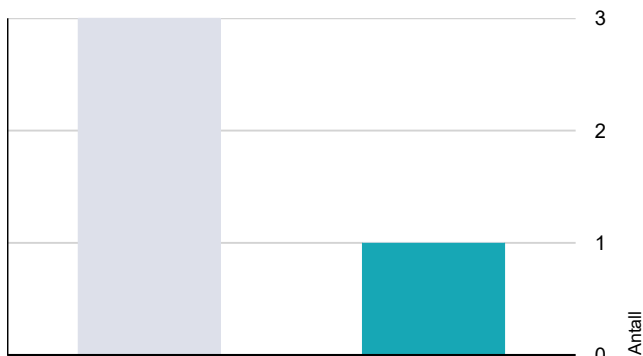
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler rekkverk i områder der høydeforskjell er over 50 cm. og fallunderlag er hardt dekke (fjell).



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Renner, nedløp og beslag er over 25 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Takrenner ligger noe ujevnt og har bøy. Det kan ikke utelukkes noe utettheter, drypping ved regnvær.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Balkongdør er mulig fra opprinnelig byggeår og har noe utvendig slitasje på treverk, henger noe i karm, samt at over halvparten av forventet levetid er utgått på isolerglass.



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ved inspeksjon under hytten ble det registrert noe sig/bøy i stubbloftsplater og åpen isolasjon i skjøter. Slik konstruksjonen er nå er den heller ikke tett for mus/gnagere. Se eget punkt vedr. mus.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler ubrennbar plate under/foran sotluke og denne står for nært brennbar materiale.



Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Av tidligere salgsopplysninger fremkommer det at det tidligere har vært observert muselort inne i hytten ved lengere fravær. Bak kledningsbord og i stubbloftsplater under bjelkelag ble det registrert åpninger som er store nok til at mus kan komme seg inn. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i konstruksjon.

- Det mangler noe ferdigstillelse av malerarbeider og listing i enkelte rom.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Det er avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt, gass sensor eller lekkasjevarsler på kjøkkenet.

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

Det er avvik:

- Det er ikke avtrekksvifte i nærhet av kokesone. Kun naturlig lufting fra vindusventil, eller at vindu åpnes.

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

Det er avvik:

- Vannkvaliteten i brønn er ikke kontrollert/testet og bør ikke brukes som drikkevann uten at det foreligger dokumentasjon tilfredsstillende vannkvalitet.

- Gråvann ledes til fritt terreng, uten å bli renset.

TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av tak.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.



Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

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

Det er avvik:

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1982

Kommentar
Iflg. eiendomsverdi.no

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Svak skrånet saltak tekkes med takshingel.

Av tidligere salgsopplysninger fremkommer det at taktekket ble fornyet i 2010 av faglært tømmer. Vannbord og vindskier er overflatebehandlet/malt i selgers eietid.

Det ble ikke registrert lekkasje innvendig i hytten eller unormal slitasje på taktekke.



TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag på taket av plast. Takrenner og nedløp kan mulig være fra opprinnelig byggeår, da det opplyses i tidligere salgsrapport at disse ikke ble skiftet i 2010 i forbindelse med at ny takshingel ble lagt.

Det var tørt på befaringsdagen, funksjon ukjent.

Pipebeslag ser ut til å være skiftet på et tidspunkt, ukjent når.

Snøsikring ivaretas ved at taket har ru overflate og er svakt skrånet (under 27 grader).

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Renner, nedløp og beslag er over 25 år, noe som tilsier at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt. Takrenner ligger noe ujevnt og har bøye. Det kan ikke utelukkes noe utttheter, drypping ved regnvær.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tidspunkt for utskifting av takrenner, nedløp og dryppbeslag nærmer seg. Det kan ikke utelukkes utbedringstiltak om det viser seg at renner lekker.



Tilstandsrapport



Saltaksformet luftet sperrekonstruksjon med mønedrager. Synlig åpning for lufting i gesimskasser ukjent om det foreligger gjennomlufting ved mønekam.

Takhimling var lukket på befaringsdagen uten inspeksjonsmulighet utenom innvendig i hytten. Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne eller ikke har inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon.

Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt som indikasjon på kondens innvendig i takhimlingen på befaringsdagen, heller ikke vesentlige skjevheter i konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på oppbygging av tak.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
 - Det er ikke behov for utbedring ut fra at det ikke ble påvist symptom på avvik, men jevnlig observasjon av takhimling for eventuelle forandringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning.

Selger har malt hytten i sin eietid.

Kledningen fremstår godt vedlikeholdt og i normal god stand.



! TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking



! TG 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Vinduer fra 1982 med malte karmen og rammer av tre med 2-lags glass.

Det ble ikke registrert avvik utover normal slitasjegrade basert på alder- og bruk. Vinduer ble funksjonstestet uten at det ble registrert vesentlige avvik, men det gjøres oppmerksom på at enkelte vinduer henger noe i karm, mulig grunnet lite bruk og utvendig maling. Noe småjusteringer kan mulig med fordel utføres, men ansees ikke som et avvik.

Normalt vedlikehold som smøring av bevegelige deler anbefales som årlig rutine.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vinduer har passert 25 år, noe som tilsier at over halvparten av forventet levetid er utgått på pakninger/gummilister, bevegelige deler og isolerglass. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert. Det ble imidlertid ikke registrert symptom av punktering på befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Basert på alder må det kunne forventes at vinduer er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



🔍 TG 2 Dører

Malt hovedytterdør og balkongdør. Balkongdør har 2-lags isolerglass.

Hovedytterdør er av nyere dato og fungerte fint. TG 1.

Generelt har ytterdørene normal bruksslitasje basert på ulike alder og fungerte som tiltenkt, men balkongdør er av eldre type, mulig fra opprinnelig byggeår og har slitasje deretter, blant annet på utvendig treverk.

Vurdering av avvik:

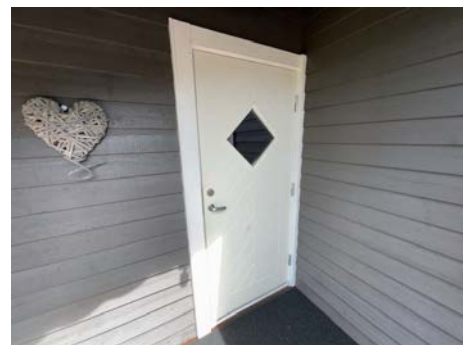
- Det er avvik:

- Balkongdør er mulig fra opprinnelig byggeår og har noe utvendig slitasje på treverk, henger noe i karm, samt at over halvparten av forventet levetid er utgått på isolerglass.

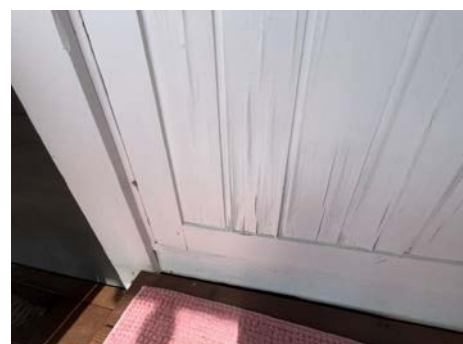
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Tidspunkt for utskifting nærmer seg for balkongdøren. Basert på alder må det kunne forventes at dører er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet.



Hovedinngangsdør er av nyere dato og fungerte fint, TG 1.



Tilstandsrapport

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse av nyere dato oppført i tre. Terrassen fremstod i god stand. Selger har i sin eietid behandlet overflater med beis.

Helhetsinntrykk overflater og tilstand, TG 1.
Avvik gjelder kun for manglende sikring mot fall.

Vurdering av avvik:

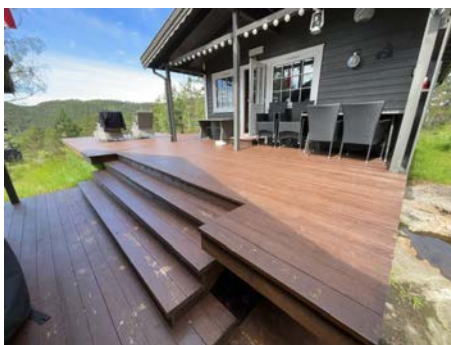
- Det er avvik:
- Det mangler rekkverk i områder der høydeforskjell er over 50 cm. og fallunderlag er hardt dekke (fjell).

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rekkverk, trapper eller annen sikring må monteres for å lukke avviket og for å ivareta fallsikkerhet.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Utvendige trapper

Utvendig trapper av tre.
Trappene fremstod i god stand. Selger har i sin eietid behandlet overflater med beis.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Laminat på gulv, overflatebehandlet panel på vegger og i takhimling.

Selger som er fagkyndig har malt/beiset store deler av hyttens innvendige vegg og takoverflater i sin eietid. Helhetsinntrykk, lite slitasje, TG 1.

Overflatene har jevnt over normal bruksslitasje, merker etter bilder, hyller og solbleking må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det mangler noe ferdigstillelse av malerarbeider og listing i enkelte rom.

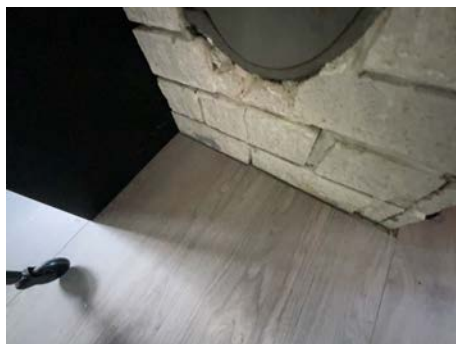
Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Avviket er kun av estetisk art. Ny eier må selv vurdere videre oppussing/ferdigstillelse etter eget behov og ønske.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille/bjelkelag av tre.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det kun registrert normale avvik alder tatt i betraktning basert på standardens krav. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Noe stedvis knirk i gulvflater kan forekomme, men dette er normalt og må forventes i hytter bygd i tre.

Ved inspeksjon under hytten ble det registrert noe sig/bøy i stubbloftsplater og åpen isolasjon i skjøter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Ved inspeksjon under hytten ble det registrert noe sig/bøy i stubbloftsplater og åpen isolasjon i skjøter. Slik konstruksjonen er nå er den heller ikke tett for mus/gnagere. Se eget punkt vedr. mus.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må påregnes utbedring av avviket.



TG 1 Radon

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er foretatt radonmålinger. Det er ikke krav om radonmåling for boliger/hytter som ikke leies ut.

Hytten står imidlertid på påler med god lufting. Høy aktsomhet av radongass er normalt lite vanlig for hytter bygd på denne måten. Radonforekomster som kan utgjøre fare er derfor lite sannsynlig.

TG 2 Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Hytten har vedovn tilkoblet elementpipe. Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.

For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen. Boligen har vedovn tilkoblet elementpipe. Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler ubrennbar plate under/foran sotluke og denne står for nært brennbar materiale.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er krav til sotlukestein i pipa dersom gulv under luka består av brennbar materiale.



TG 1 Innvendige dører

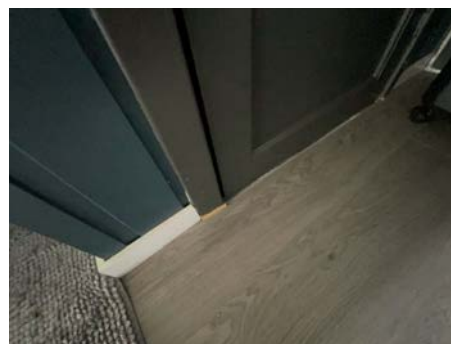
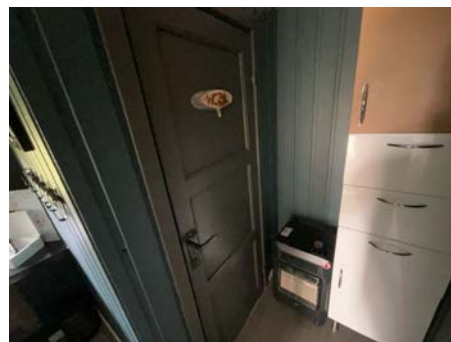
Profilerte malte tredører som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Funksjon, en av dørene kan med fordel justeres noe, ellers OK. Selger har i sin eietid malt dørene. Overflater fremstod og med normal bruksslitasje.



Krypkjeller

Hytten har ikke krypkjeller, men åpent område under hytten. Dette vurderes videre under punkt for "drenering, grunnmur og fundamenter etc."



Tilstandsrapport



Andre innvendige forhold

Av tidligere salgsopplysninger fremkommer det at det tidligere har vært observert muselort inne i hytten ved lengere fravær.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Av tidligere salgsopplysninger fremkommer det at det tidligere har vært observert muselort inne i hytten ved lengere fravær. Bak kledningsbord og i stubbloftsplater under bjelkelag ble det registrert åpninger som er store nok til at mus kan komme seg inn. Det kan ikke utelukkes skjulte skader i konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Åpninger bør tettes. Forholdet bør videre holdes under oppsyn. Eventuelt behov for utbedringstiltak som kan fremkomme om konstruksjon åpnes, kan ikke utelukkes.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. koketopp med gassbluss. Selger opplyser at kjøkkenet ble montert 2021 i form av egeninnsats og hjelp/vennetjeneste blant annet av fagkyndig rørlegger.

Kjøkkenet fremstod i god stand.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt, gass sensor eller lekkasjevarsler på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

-- Komfyrvakt, gass sensor og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring.

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken, kun via vindusventil eller at vindu åpnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det er ikke avtrekksvifte i nærhet av kokesone. Kun naturlig lufting fra vindusventil, eller at vindu åpnes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



SPESIALROM

ETASJE > TOALETTROM

Overflater og konstruksjon

Toalettrom med biotoalett. Lufterør som føres over tak tilkoblet toalettkasse. Septiktank har flere kamre som kan rulleres fra utsiden, under hytten.

Toalett og tank er av ukjent alder. Ikke videre vurdert/kontrollert. Henviser til selger for ytterligere informasjon.

Jevnlig tømning må påregnes ihht. bruksintervall.

Selger opplyser at dette fungerer som det skal.



TEKNISKE INSTALLASJONER

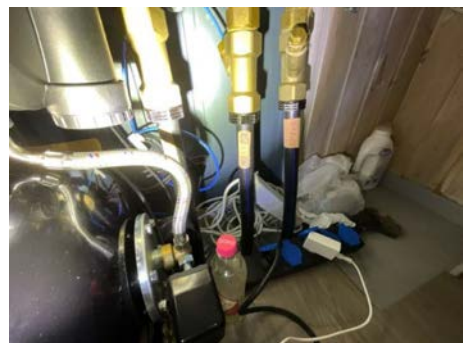
Vannledninger

Nyere vannpumpe og opplegg for vann i rom med vask, kjøkken, samt vannkran utenfor annekset.

Arbeider med rør er utført i selgers eietid i form av egeninnsats og vennetjeneste av fagkyndig.

Selger opplyser at det er lagt varmekabler i vannrørene, men at vannrør alltid tømmes vinterstid når selgere ikke bruker hytten da strømkapasitet foregår via solcelleanlegg. Henviser til selger for ytterligere informasjon vedr. rutiner for dette.

Anlegget fungerer, men det må påregnes videreføring av dagens ordning/rutine når hytten ikke benyttes i perioder med kulde.



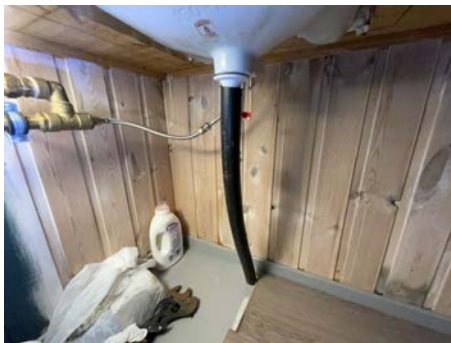
Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Det ble ikke registrert lekkasje på vannrør.

TG gis for synlig vannrør innvendig i hytte, men det gjøres oppmerksom på at punktet må sees i sammenheng med vurdering for utvendig vann- og avløp senere i rapporten.



TG 1 Ventilasjon

Generell luftskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. I tillegg har selger montert et solcelledrevet ventilasjonsanlegg med to ventiler i stuen. Undertegnede har ikke kjennskap til funksjon på denne typen. Henviser til selger.

Ventileringen i hytten ansees som normal for fritidsboliger med størrelse under 150 kvm.



Varmtvannstank

Hytten har ikke varmtvannsbereder. Vann i kraner er kun kaldtvann. Ikke videre vurdert, kun til informasjon.

TG 1 Andre installasjoner

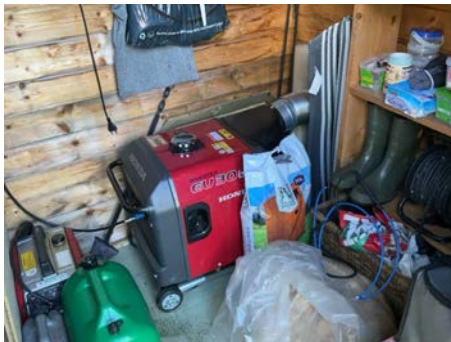
Hytten har solcelledrevet strømtilførsel med 4 stk. 12 V, 136 Ah batterier plassert i utvendig bod. El-anlegget ble montert i sin helhet av Solcellekraft AS. Kvittering ifm. av faktura foreligger.

Strømkapasitet har vært tilstrekkelig for nåværende eiers bruk. I tillegg har dagens eiere et aggregat i i beredskap i tilfelle behov for mer strøm.

Undertegnede har ikke kompetanse til å vurdere el-anlegg eller solcellesystemer. Henviser til selger for mer informasjon eller leverandør Solcellekraft AS.

Merk. Selger har montert solcellepaneler på vegg på baksiden av anneks og bod. Det gjøres oppmerksom på at solcellepaneler vil normal fungere bedre om disse vinkles mer direkte vinklet mot solen. Selger besluttet montering på vegg for å unngå snø tildekking etc.

Tilstandsrapport



Elektrisk anlegg

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

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

Hytten har ikke tradisjonelt el-anlegg, kun solcelle drevet 12V anlegg. Dette er vurdert i annet punkt.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tilstandsrapport

Hytten er plassert naturlig i terrenget på piler av Leca e.l. Synlige masser under hytten er fjell, stein, jord, sand og morene. Området rundt hytten er omgitt av naturlig vegetasjon og bergknauser.

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

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

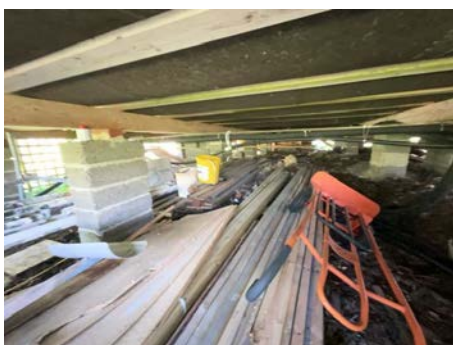


TG 1 Drenering

*Punktet må sees i sammenheng** **Rom under terreng*

Hytten står på piler av Leca. Område under hytten består av grunn av fjell, jord, sann og morene.

Tilstand under hytten ansees som normal for hytter på piler. Normalt vedlikehold i form av å holde området under hytten ryddig for jord og annet som kan holde på fuktighet anbefales, særlig rundt piler.



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytten står på murte piler av Leca. Fundamentene fremstår som normalt solide og i ellers god stand.



TG 0 Terrengforhold

Hytten ligger naturlig til i terrenget omgitt av bergknauser og skråninger. Naturlig vegetasjon.

Hytten er ikke lokalisert i områder som er utsatt for flom eller jord- og snøskred.

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vanntilførsel fra brønn via utvendige vannledninger av plast (pel) og nyere vannpumpe plassert i rom med vask (stellerrom). Selger opplyser at brønnen er felles med 4 andre naboer.

Som også nevnt i punkt for vannledninger opplyser selger at det er lagt varmekabler i vannrørene, men at vannrør alltid tømmes vinterstid når selgere ikke bruker hytten da strømkapasitet foregår via solcellanlegg. Når eiere er i hytten vinterstid fungerer vanntilførsel fint om det benyttes varmekabel.

Henviser til selger for ytterligere informasjon vedr. rutiner avstenging/tømming av vann, da dette er noe som må påregnes videreføring når hytten ikke benyttes i perioder med kulde.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Vannkvaliteten i brønn er ikke kontrollert/testet og bør ikke brukes om drikkevann uten at det foreligger dokumentasjon tilfredsstillende vannkvalitet.
 - Gråvann ledes til fritt terreng, uten å bli renset.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Tiltak:

- Vannkvalitet bør kontrolleres om den skal drikkes.

- Vedr. utslipp av gråvann henvises det til generelle bestemmelser i Evje og Hornnes kommune som er som følger:

"Eier du bolighus, hytte, turistbedrift og lignende som ikke er tilknyttet (eller kan tilknyttes) offentlig avløpsanlegg, må du søke kommunen om tillatelse til å slippe ut avløpsvann.

Hvis virksomheten bare slipper ut gråvann, gjelder søknadsplikten bare hvis du har innlagt vann. Med avløpsvann menes avløp fra vannklosett, kjøkken, bad og vaskerom. Med innlagt vann menes vann fra vannverk, brønn og cisterneanlegg som føres innendørs gjennom ledning. Med gråvann menes avløp fra kjøkken, bad og vaskerom"



Septiktank

Tank under biotoalett med flere kamre. Omtalt i punkt for "toalettrom".

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2007

Kommentar

Antatt iflg. merker i vinduer.

Standard

Normal anneks/bod standard. Isolert.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Isolert bygning oppført i tre over pilarer av Leca. Isolert bindingsverk av tre kledd med stående kledning. Bygningen har saltakkonstruksjon tekket med betongtakstein.

Vindu og dør av tre. Vindu har to-lags isolerglass.

Innvendig har bygningen tregulv og er videre innredet med panel på vegger og i takhimling.

KONKLUSJON TILSTAND

Bygningen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden og fremstår i god teknisk stand basert på at dette er en utvendig bod/badstue. Det ble ikke oppdaget større tilstandssvekkelser ved bygningen utenom mindre bemerkninger som nevnes under. Ellers gjøres det oppmerksom på at denne bygningen mulig ikke er omsøk i kommunen, da det ikke foreligger tegninger i kommunens byggesaksarkiv.

Kjøper bør ellers være oppmerksom på:

- Bygningen mangler skvettbeslag, takrenner og nedløp på den ene siden (mot sydvest), og er noe provisorisk montert på den andre siden (mot øst).
- Det mangler dokumentasjon på arbeider som er utført på/i bygningen.
- Det ble registrert svimerke på badstudør etter tidligere montert vedovn.

Ellers fremstod bygningen i god stand.

Bod



Anvendelse

Byggeår

0

Kommentar

Ukjent byggeår

Standard

Enkel standard, uisolert

Vedlikehold

Normalt vedlikeholdt.

Beskrivelse

Enkel uisolert bod (redskapsbod) oppført av prefabrikkert panel laft, tekket med takshingel.

Kjøper bør være oppmerksom på.

- Bygningen fremstår i enkel stand, ikke oppført ihht. normal byggeskikk, men typisk vanlig redskapsbod som kjøpes som byggesett på Plantasjen/Monter etc.
- Det ble registrert noe fuktvandring i kledning panel
- Det gjøres oppmerksom på at batterier for strømtilførsel er plassert i bygningen som ikke er isolert. Det kan redusere effekten noe vinterstid.
- Bygningen har ikke takrenner, nedløpt eller skvettbeslag.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

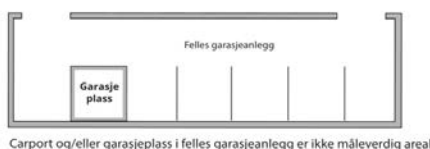
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



| | |
|---------------------------------|---|
| Internt bruksareal (BRA-i) | Arealet innenfor boenheten(e) |
| Eksternt bruksareal (BRA-e) | Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder |
| Innglasset balkong mv (BRA-b) | Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e) |
| Terrasse- og balkongareal (TBA) | Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e) |

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Etasje | 54 | | | 54 | 55 | | 54 |
| SUM | 54 | | | | 55 | | 54 |
| SUM BRA | 54 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|---|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | Entré , Annet , Toalettrom , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2 | | |

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Fremkommer i rapporten.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Etasje | | 19 | | 19 | | | 19 |
| SUM | | 19 | | | | | 19 |
| SUM BRA | 19 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | | Innredet bod , Badstue | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Etasje | | 3 | | 3 | | | 3 |
| SUM | | 3 | | | | | 3 |
| SUM BRA | 3 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| Etasje | | Bod | |

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

| | P-ROM(m2) | S-ROM(m2) |
|--------------|------------|------------|
| Fritidsbolig | 54 | 0 |
| Anneks | 14 | 5 |
| Bod | 0 | 3 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|-----------|-----------------|---------------|
| 19.6.2024 | Ruben Lossius | Takstingeniør |
| | Ferid Adzemovic | Kunde |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|--|------|------|------|------|--------------------|---------------------------|------------|
| 4219 EVJE OG HORNNES | 36 | 38 | | 0 | 620 m ² | ANNEN AREALKILDE (Ambita) | Eiet |
| Adresse Matkronvegen 170 | | | | | | | |
| Hjemmelshaver Adzemovic Ferid, Adzemovic Nermina | | | | | | | |

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|--------------------------|------------|--|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring | 10.06.2024 | Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema) | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | 23.08.1982 | Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 24.06.2024 | Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll) | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger (Anneks) | | Ikke mottatt. Mulig disse ikke eksisterer. | Finnes ikke | | Nei |
| Tegninger (Utvendig bod) | | Ikke mottatt. Mulig disse ikke eksisterer. | Finnes ikke | | Nei |

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

• For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GX3893>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Matkronvegen 170, 4737 HORNNES

10 Jun 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Matkronvegen 170

Postadresse

Matkronvegen 170

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

April 2021

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Hovedselger

Adzemovic, Nermina

Medselger

Adzemovic, Ferid

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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



2022

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Solcellene

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Solcelekraft

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

brønn

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**

2021

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

Oppgradert vannforsyning fra håndpumpe til elektrisk pumpe

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Eget arbeid

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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

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 93734430

Egenerklærings skjema

Name: **Adzemovic, Nermina**
Date: **2024-06-10**

Name: **Adzemovic, Ferid**
Date: **2024-06-10**

Identification:
 Adzemovic, Nermina

Identification:
 Adzemovic, Ferid



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Adzemovic, Nermina
Adzemovic, Ferid

10/06-2024
17:19:25
10/06-2024
17:25:12

BANKID
BANKID

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: Kun koketopp med
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som 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.
- Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringsystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

| Kommune | Styre, råd, utvalg m. v. | Møtested | Møte dato |
|-----------------|--------------------------|----------------|-----------|
| Evje og Hornnes | Bygningsrådet | Teknisk kontor | 23.08.82 |

Sak nr.

193/82: Byggherre: Kjell Kvaleberg, Leiv Eriksonsgt. 53,
4000 Stavanger.

Søknad om bygging av hytte på gnr. 36, bnr. 38 tomt nr. 11
i disposisjonsplan til John Tveit-Viland hyttefelt.

Samla brutto grunnflate i nybygg: 59,8m².

Anmeldar: Stjernehytten A/S, Kr. 4. des gt. 5,
4600 Kristiansand.

Ansvarshavande: Ivar Omdal, c/o Stjernehytten A/S.

Framlagt:

| | |
|--|--------------------|
| Søknad om byggeløyve i 2 eks. | dagsett: 15.06.82. |
| " " Ansvarsrett i 2 eks. | " 15.06.82. |
| Gjenpart av nabovarsel, med kvittering" | 16.06.82. |
| Byggebeskrivelse " " " " | 16.02.82. |
| Teikningar i 2 eks. av plan, snitt og fasader. | |
| Byggemeldingsgebyr " " " " " | kr. 400,-. |

Framlegg til vedtak:

Bygningsrådet godkjenner byggemeldinga på dei generelle
vilkåra som fylgjer vedlagt.

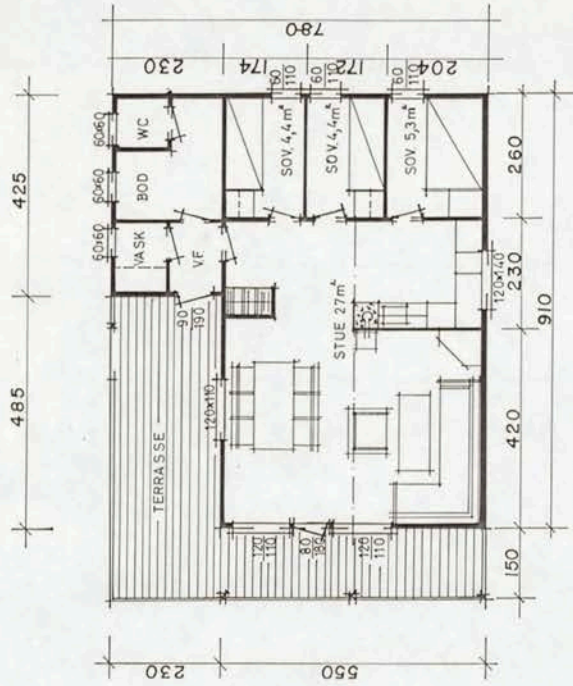
Ein vil spesielt påpeke at fundamenteringa må utførast
i samsvar med gjeldande føresegner.

Framlegget vart samrøystes vedtake.

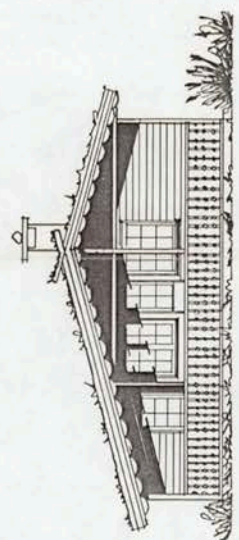
Sign.

Utskrift sendt til

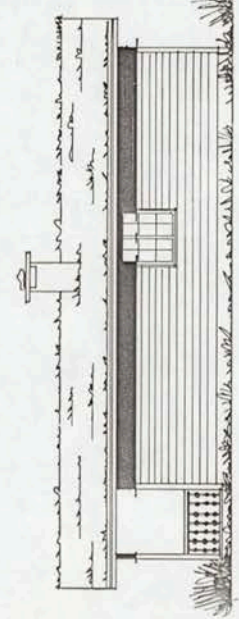
Kjell Kvaleberg
Stjernehytten A/S
Ivar Omdal



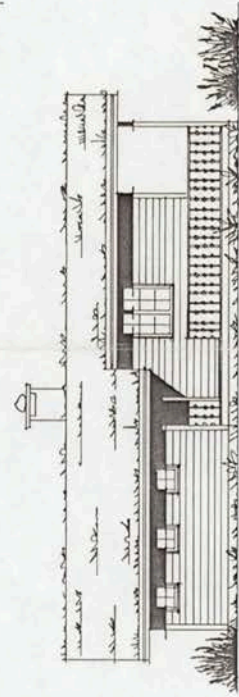
193/82
 Eige og Hornnes bygningsråd
 23.05.82
 B.B.



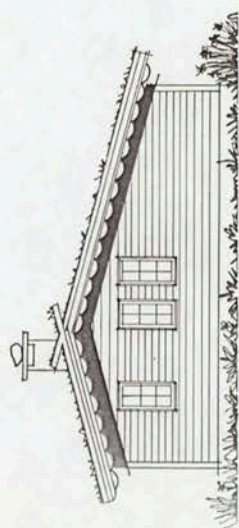
FASADE MOT



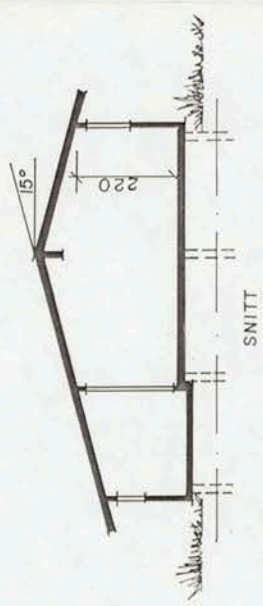
FASADE MOT



FASADE MOT



FASADE MOT



SNITT

GJENDEBU :- ISOLERT FLATE: 59m²

| | | | |
|---------------|-----------------------------------|------------|----------|
| BYGGHERRE: | <i>Njell Kvaleberg</i> | AREAL: | |
| BYGGEADRESSE: | <i>tomt 11, Vi'land, gnr. 36.</i> | MÅLESTOKK: | 1:100 |
| KOMMUNE: | <i>Eige og Hornnes</i> | DATE: | 23.5.80 |
| | | TEGN: | H. S. J. |
| | | TEGN. NO.: | |
| | | REVIDERT: | |
| | | | |
| | | | |

STJERNEHYTTEN AS
 HYTTER - HUS - TRELAST - BYGNINGSARTIKLER
 STAVANGER: Kristiansand: FABRIKK ALGARD:
 Venng. 17. Opostad. 17. Opostad. 17.
 Tlf. (041) 52 43 98 - 52 42 11. Tlf. (042) 22 545. Tlf. (041) 81 97 99.

1. Karakteristikk:

Det planlagte feltet ligger ved Viland. Området er attraktivt og vel egnet for hyttebebyggelse. Tomtene er planlagt på skrapmark og impediment. Med det store utbyggingsprosjektet som grunneieren satser på i området, vil disse tomtene virke gunstig både økonomisk og miljømessig. Det er som kjent svært langt til nærmeste nabo, så det vil oppmuntrende med noe hytteeiere i nabolaget.

2. Areal og utnyttelse:

Samlet areal til eiendommene Skreppebråtan og Viland er ca. 2400 da. Med 12 planlagte hyttetomter, blir det således ca. 200 da. bak hver hytte.

3. Bebyggelse:

Hyttene skal være av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til omgivelsene. Privet og eventuell bod skal bygges i tilknytning til hyttene. Alle hyttepunkt er merket med nummer i terrenget. Tegninger o.l. skal godkjennes av kommunale myndigheter før bygging kan settes igang.

4. Renovasjon og sanitære forhold:

Til hver hytte skal bygges privet av typen "Nissedo" eller lignende innretning. Det er viktig at kummene er helt tette. Sjøppel bør has i standardiserte sekker og bringes til et sted som grunneieren vil påvise. Dette skal være i nærheten av hans bolig. Grunneieren er ansvarlig for at søppelen blir levert på godkjent sted. Det tas forbehold om senere kommunal renovasjon. - En mener at organisert henting av privetkompost er beste løsning. Grunneieren er villig til å påta seg dette i samarbeid med hytteeierne. Komposten bør fortrinnsvis nyttes som jordforbedringsmiddel. Ellers må hytteeierne innordne seg under de til enhver tid gjeldende kommunale forordninger til renovasjon og sanitære forhold.

5. Vannforsyning:

Det er planlagt 4 felles brønner. Disse må dimensjoneres store nok. Rundt brønnrørene has 20 - 30 cm. skarp sand. Videre bør brønnene utstyres med solid, låsbart lokk og frostfri pumpe.

6. Skog- og jordbruksdrift:

Eventuell hogst og opplag av tømmer skal skjemed forsiktighet innen byggearealene. Ellers kan eiendommen drives uhemmet. Hogst, skogkultivering, oppdyrking o.l. skal kunne foretas uten innvendinger fra hytteeierne eller andre som måtte representere deres interesser.

N.B. Dette punkt skal tas med i festekontraktene/ event. skjøtene!

7. Adkomst og parkering:

Hytteeierne skal kunne nytte den planlagte jord- og skogbruksvei. Videre er det planlagt 2 parkeringsplasser. Disse bør gi plass til $1\frac{1}{2}$ bil pr. hytte.

Vedlegg:

1. Skisse av 2 privettyper.
2. Regler for hyttebygging i kommunen.
3. Planskisse i målestokk 1 : 1500.

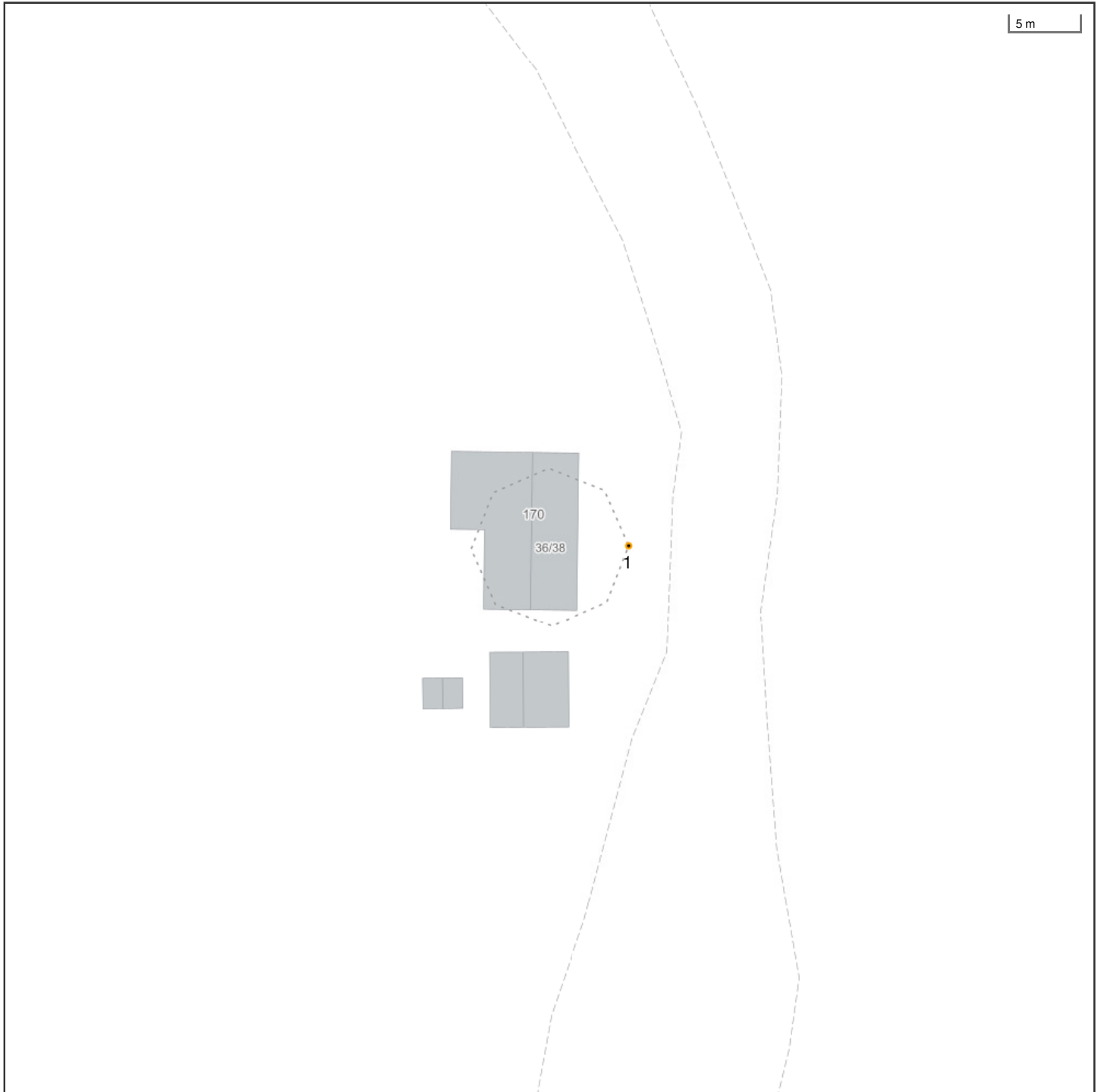
Moisundi desember 1978

Arnt Østensen

Eiendomskart for eiendom 4219 - 36/38//



5 m

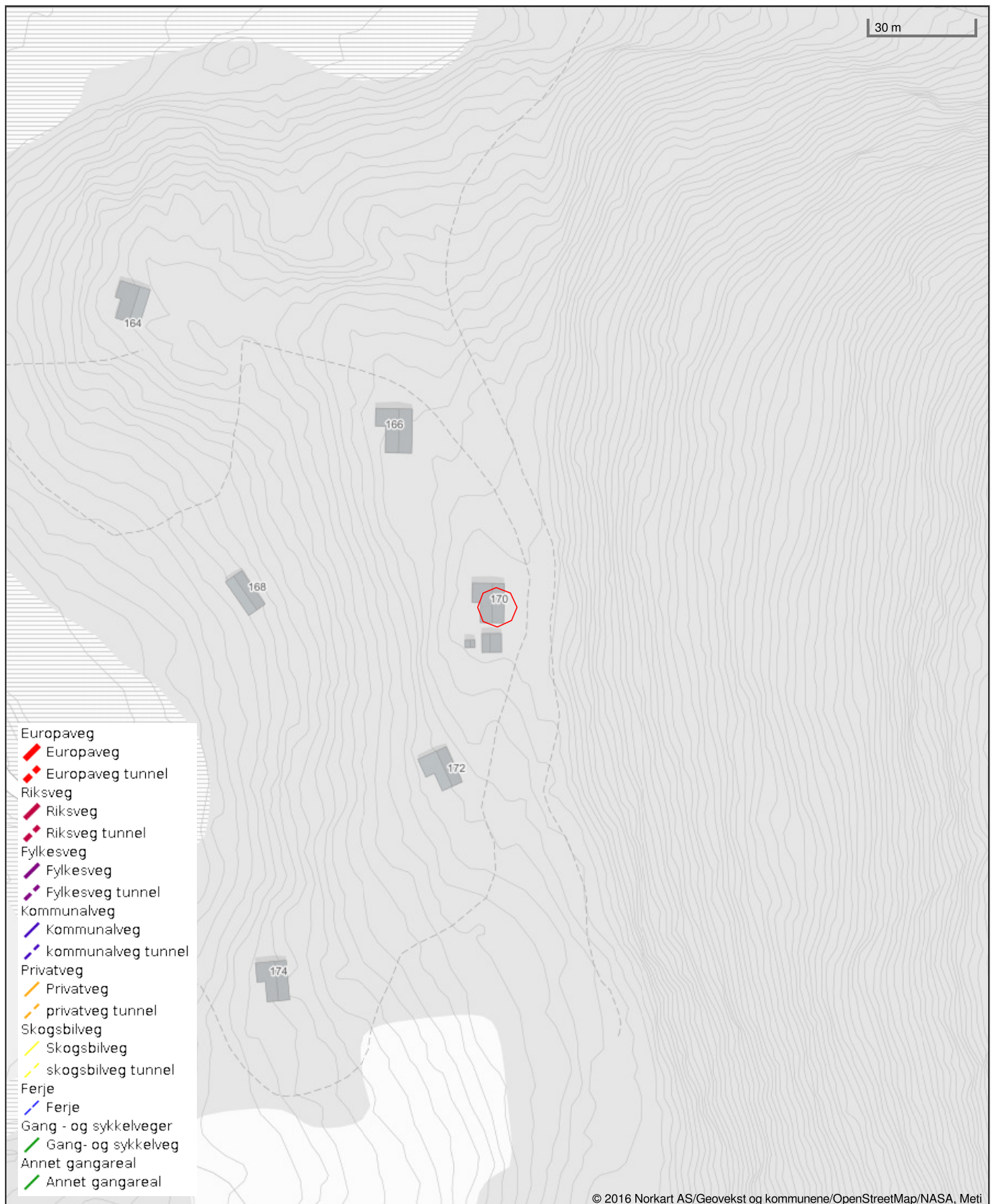


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

| | | | | | | | |
|-----------|----------------------------|-------|------------------------------------|---|--------------------------------|---|-----------------------------------|
| ----- | Eiendomsgrense - omtvistet | ————— | Eiendomsgrense - lite nøyaktig | ● | Grensepunkt - lite nøyaktig | ⊙ | Grensepunkt - offentlig godkjent |
| - - - - - | Hjelpelinje vegkant | ————— | Eiendomsgrense - mindre nøyaktig | ● | Grensepunkt - mindre nøyaktig | ⊙ | Grensepunkt - bolt |
| | Hjelpelinje fiktiv | ————— | Eiendomsgrense - middels nøyaktig | ● | Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ | Grensepunkt - kors |
| | Hjelpelinje punktfaste | ————— | Eiendomsgrense - nøyaktig | ● | Grensepunkt - nøyaktig | ⊙ | Grensepunkt - rør |
| - - - - - | Hjelpelinje vannkant | ————— | Eiendomsgrense - svært nøyaktig | ● | Grensepunkt - svært nøyaktig | ● | Grensepunkt - hjelpunkt / annet |
| | | ————— | Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | ● | | ● | Grensepunkt - uten klassifisering |



Vegstatuskart for eiendom 4219 - 36/38//



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

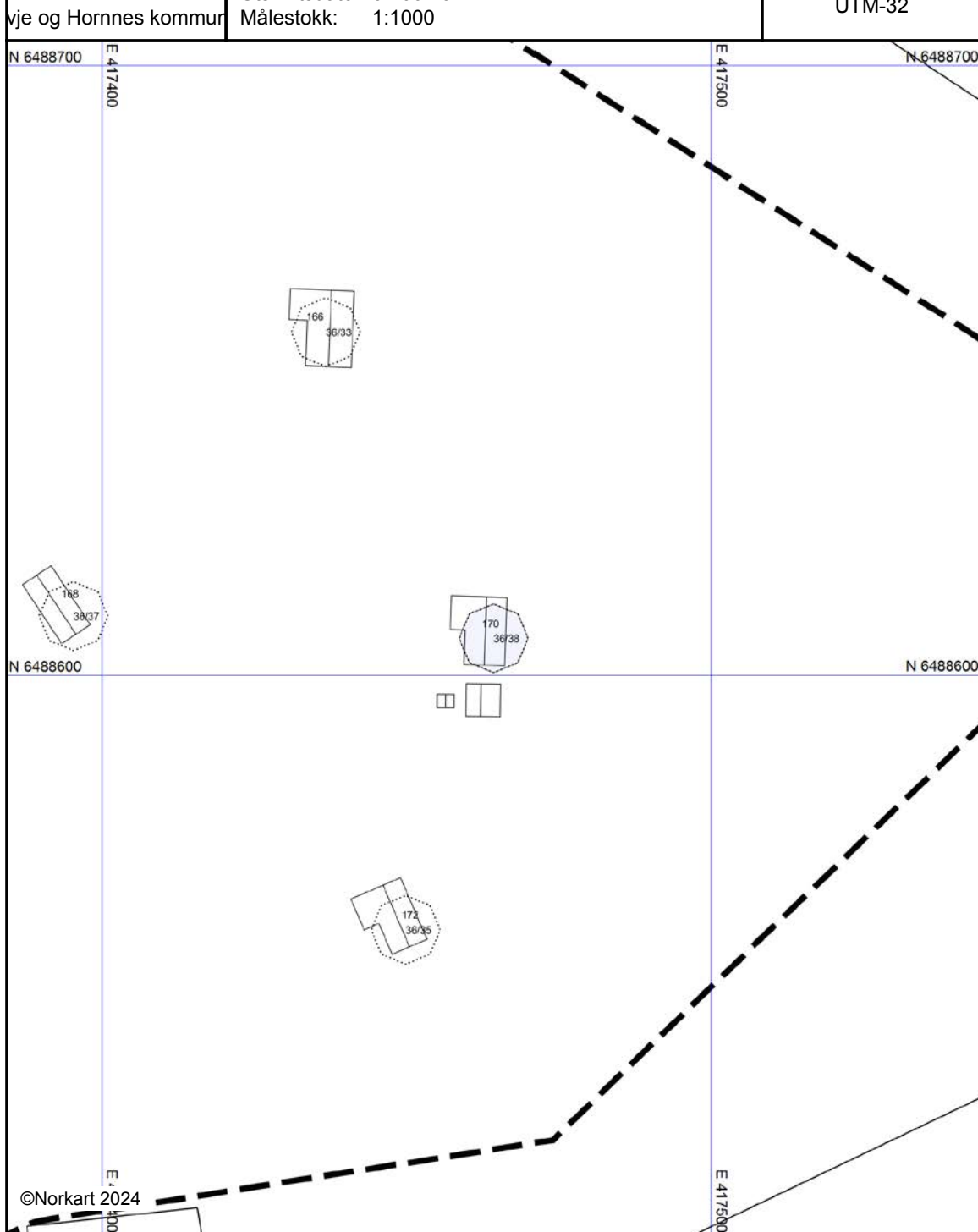


Reguleringsplankart

Eiendom: 36/38
Adresse: Matkronvegen 170
Utskriftsdato: 04.06.2024
Målestokk: 1:1000




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 - Felles for PBL 1985 og 20

 Regulerings- og utbyggingsplanområde

 Planens si avgrensing



Evje og Hornnes kommune
- hjertet i Agder

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Vedtatt PS 16/20, 27. februar 2020

Juridisk bindende bestemmelser vedtatt med henvisning til Plan- og bygningsloven (PBL) kapittel 11. Bestemmelsene er juridisk bindende sammen med plankart og temakartene datert hhv. 05.12.2019 og 03.12.2019.

Innholdsfortegnelse

| | |
|--|----------|
| Kapittel 1. Innledning | 4 |
| § 1.1 Planens rettsvirkning | 4 |
| § 1.2 Forhold til andre planer | 4 |
| Kapittel 2. Plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler | 4 |
| § 2.1 Virkeområde for kapittel 2 | 4 |
| § 2.2 Plankrav (PBL § 11-9 nr 1.) | 4 |
| § 2.3 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4) | 4 |
| § 2.4 Utbyggingsavtaler, (PBL § 11-9 nr 2) | 4 |
| Kapittel 3. Kvalitetskrav til bebyggelse | 4 |
| § 3.1 Estetiske krav (pbl §§ 11-9 nr 5. og 6. og 11-11 nr. 1.) | 4 |
| § 3.2 Universell utforming (pbl § 11.9, punkt 5.) | 4 |
| § 3.3 Krav om hensyn til grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6.) | 4 |
| Kapittel 4. Infrastruktur | 5 |
| § 4.1 Vei (pbl § 11-9 nr. 3) | 5 |
| § 4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) | 5 |
| § 4.2.1 Fellesbestemmelser | 5 |
| § 4.2.2 Bolig | 5 |
| § 4.2.3 Fritidsbolig | 5 |
| § 4.2.4 Offentlige bygg/ næringsbygg og forsamlingshus | 5 |
| §4.2.5 Garasje | 5 |
| § 4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5) | 6 |
| § 4.4 Krav til vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3) | 6 |
| Kapittel 5. Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet | 6 |
| § 5.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet | 6 |
| § 5.2 Flomveier | 6 |
| § 5.3 Støy | 6 |
| § 5.4 Faresone Annen fare – H390 | 6 |
| § 5.4.1 Einerkilen Urangruve, gnr. 62, bnr. 6 | 6 |
| § 5.4.2 Slagghaugene ved Fennefoss, gnr. 49, bnr. 10 m.fl. | 6 |
| § 5.5 Faresone jord- og flomskred, steinsprang og snøskred (pbl §11-8 a) | 6 |
| § 5.6 Faresone Flom (pbl §11-8 a) | 6 |
| Kapittel 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag | 7 |
| § 6.1 Byggegrense langs vassdrag (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 5) | 7 |
| § 6.2 Vernet vassdrag (PBL § 11-11 nr. 5) | 7 |
| § 6.3 Områder avsatt til småbåthavn | 7 |

| | |
|--|-----------|
| Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål etter pbl 11-10 | 7 |
| § 7.1 Områder avsatt til fremtidig boligbebyggelse | 7 |
| § 7.1.1 Krav til uterom og lekeplasser (pbl § 11.9, punkt 5). | 7 |
| § 7.1.2 Boligområde Jortveit gnr. 7 bnr. 25 (pbl. §11-9 nr. 8) | 8 |
| § 7.1.3 Boligområde Oddelia gnr. 55, bnr. 1 m.fl. (pbl. §11-9 nr. 8) | 8 |
| § 7.1.4 Boligområde Hornåsen , B12 (pbl. §11-9 nr. 8) | 8 |
| § 7.2 Områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse | 8 |
| § 7.3 Områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse | 8 |
| § 7.3.1 Hyttefelt Lisleøygard, gnr 51, bnr.1 (pbl. 11-9 nr. 3) | 8 |
| § 7.4 Områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse | 8 |
| § 7.5 Områder avsatt til næringsformål | 8 |
| § 7.5.1 Arealbruk og lokalisering for næringsområder (pbl § 11-9 nr 5) | 8 |
| §7.5.2 Næringsområder innenfor Himmelsyna (HN) | 9 |
| § 7.6 Områder avsatt til råstoffutvinning | 9 |
| § 7.7 Områder avsatt til skyte- og øvingsfelt | 9 |
| § 7.8 Områder avsatt til fritids- og turistformål | 9 |
| § 7.8.1 Odden Camping Gnr. 49 bnr. 155 (pbl. §11-7, siste ledd) | 9 |
| §7.9 Idrettsanlegg- motorsportsenter | 9 |
| §7.10 Områder avsatt til grønnstruktur | 9 |
| Kapittel 8. Bestemmelser til arealformål for landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF)- pbl §11-11 | 9 |
| § 8.1 Lokalisering av landbruksbygg | 9 |
| § 8.2 Utforming og lokalisering av bygg i LNF-spredd, boligbebyggelse, | 9 |
| Kapittel 9. Bestemmelser til hensynssoner etter pbl § 11-8 | 10 |
| § 9.1 Hensynssone drikkevannsforsyning (H110) og område for grunnvannsforsyning (H120) (pbl §11-8 a) | 10 |
| § 9.2 Støysone- Skytebane, H290 (pbl §11-8 a) | 10 |
| § 9.3 Båndlegging etter lov om Kulturminner, H730 (pbl §11-8 bokstav d) | 10 |
| § 9.4 Båndlegging etter Naturmangfoldsloven, H720 (pbl §11-8 bokstav d) | 10 |
| § 9.5 Varig vernet vassdrag | 10 |
| Kapittel 10. Retningslinjer til kommuneplanens arealdel | 10 |
| § 10.1 Sone med særlig hensyn til landbruk, H510, (pbl §11-8 bokstav c) | 10 |
| § 10.2 Hensynssone for friluftsliv, H530 (pbl §11-8 bokstav c) | 10 |
| § 10.3 Hensynssone bevaring naturmiljø, H560 (pbl §11-8 bokstav c) | 10 |
| § 10.4 Hensynssone kulturmiljø, H570 (pbl §11-8 bokstav c) | 10 |
| Temakart sentrumssoner | 11 |
| Fradelte boligtomter i LNF | 11 |
| Vedlegg | |
| Kart 1: Arealformål og hensynssoner | |
| Kart 2: Faresone Snøskred og steinsprang (aktsomhetskart NVE) | |
| Kart 3: Faresone Jord- og flomskred (aktsomhetskart NVE) | |
| Kart 4: Faresone Flomfare (aktsomhetskart NVE) | |
| Kart 5: Støysone Evjemoen skytefelt | |
| Kart 6: Turløyper og hensynssone friluftsliv | |

Kapittel 1. Innledning

§ 1.1 Planens rettsvirkning

Kommuneplanens arealdel fastsetter framtidig arealbruk for områder.

Etter PBL § 1-5 går ny plan – ved motstrid – foran eldre plan eller planbestemmelser for samme areal, med mindre annet er fastsatt i den nye planen.

§ 1.2 Forhold til andre planer

Reguleringsplaner som skal gjelde foran kommuneplanen er i kommuneplankartet vist som hvite flater- sone der reguleringsplan fremdeles skal gjelde jmf. PBL §11-8 f.

Eldre reguleringsplaner for fritidsboliger som blir overstyrt av kommuneplanen er regulert inn i arealdelen som eksisterende fritidsbebyggelse. Arealdelens bestemmelser og retningslinjer for utbygging gjelder her - ved motstrid – foran eldre plan eller planbestemmelse for samme areal.

Kapittel 2. Plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

§ 2.1 Virkeområde for kapittel 2

Kapittel 2 gjelder, med mindre annet er særskilt bestemt i den enkelte paragraf, for samtlige områder innenfor kommuneplanens arealdel, uavhengig av arealformål.

§ 2.2 Plankrav (PBL § 11-9 nr 1.)

Arbeid og tiltak som nevnt i plan- og bygningslovens § 20-1 a, d, k, l og m kan ikke finne sted før området inngår i en reguleringsplan. Dette gjelder områder avsatt til fremtidig utbyggingsformål og eksisterende utbyggingsområder hvor det ikke er en gjeldende reguleringsplan.

Det gis unntak fra plankrav hvis følgende forhold er gjeldende:

- Fradeling av grunneiendom til uendret bruk inkludert innløsning av bebygd festetomt etter tomtefesteloven.
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som kan forestås av tiltakshaver, som beskrevet i byggesaksforskriften § 3-1.
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som ikke krever søknad og tillatelse, som beskrevet i byggesaksforskriften kapittel 4.

Lov om jord (jordlova) av 12.05.1995 nr. 23 skal gjelde inntil det foreligger reguleringsplan for områdene.

§ 2.3 Rekkefølgekrav

For områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før tekniske anlegg og samfunnstjenester er etablert – herunder lekeplasser, elektrisitetsforsyning og kommunikasjon. Områder avsatt til boligformål kan ikke bygges ut før gang-/sykkelveg er ført frem til eksisterende gang-/sykkelveg.

For støyømfintlige områder som f. eks. boliger, skoler, lekeplasser osv. skal det foretas nødvendige støyberegninger, og eventuelt etableres støyskjermende tiltak før bygging finner sted. Tiltak kan ikke iverksettes uten at undersøkelsesplikten etter kulturminnelovens §9 er oppfylt.

§ 2.4 Utbyggingsavtaler, (PBL § 11-9 nr 2)

Det skal utarbeides utbyggingsavtaler i tråd med Pbl kap. 17, jf. Kommunestyrets prinsippvedtak PS 31/14, 22.05.2014, ved tiltak som kommuneplanen krever reguleringsplan for.

Avtalen skal gjelde forhold som kommunen mener er nødvendig for å oppnå ønsket utvikling på forskjellige områder, jmf (pbl § 17-3).

Det skal legges til rette for medvirkning av berørte grupper og interesser.

Kapittel 3. Kvalitetskrav til bebyggelse

§ 3.1 Estetiske krav (pbl §§ 11-9 nr 5. og 6. og 11-11 nr. 1.)

For alle tiltak kan det stilles krav til en redegjørelse som viser tiltakets estetiske sider, både i forhold til seg selv, omgivelsene og fjernvirkning.

§ 3.2 Universell utforming (pbl § 11.9, punkt 5.)

Ved oppføring av publikumsrettede bygninger, fellesarealer, trafikkanlegg mv. skal utformingen tilrettelegge for bruk av alle. Det vil si at prinsippene for universell utforming skal legges til grunn. Ved utarbeidelse av reguleringsplaner skal det redegjøres for hvordan universell utforming sikres internt i planområdet, og om relevant; i forhold til tilstøtende eiendommer.

§ 3.3 Krav om hensyn til grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6.)

Ved fortetting og utbygging av nye og eksisterende byggeområder skal den overordnede grønn-

strukturen ivaretas og utvikles, herunder turveier, stier, tråkk og andre gang- og sykkelforbindelser til skog, vassdrag, sammenhengende grøntdrag, grønne lunger og områder for lek og rekreasjon.

Kapittel 4. Infrastruktur

§ 4.1 Vei (pbl § 11-9 nr. 3)

Alle søknadspårliggende tiltak etter pbl § 20-1 skal ta hensyn til tilgjengelighet for gående, syklende og reisende med kollektivtransport, trafikksikkerhet og fremkommelighet på berørt veinett.

Korte og trafikksikre gangforbindelser til viktige målpunkt, herunder lokale tjenestetilbud og kollektivholdeplass skal ivaretas i all arealplanlegging.

Kommunale veier, inklusiv gang- og sykkelveier og anlegg for kollektivtransport, skal dimensjoneres og opparbeides i samsvar med til enhver tid gjeldende «Retningslinje for Veg, vann og avløp» for Evje og Hornnes kommune.

§ 4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5)

Det skal stilles krav til nødvendige parkeringsarealer ved regulering av nye områder.

§ 4.2.1 Fellesbestemmelser

- Parkeringsplass skal for alle tiltak ligge på egen tomt eller tinglyst rett på nabetomt i umiddelbar nærhet, tett opptil enheten den er tiltenkt. For steder uten veiforbindelse må det sikres tinglyst rett til biloppstillingsplasser tilknyttet veg.
- En parkeringsplass skal minimum være 3 x 6 meter.
- Der hvor garasje alene tilfredsstiller kravet til parkeringsareal, skal det i tillegg være parkeringsplass utenom garasjen for besøkende.
- Parkeringsplasser for funksjonshemmede skal alltid plasseres nærmest inngangen til bygget de er tiltenkt. Disse plassene skal ha en størrelse på minimum 4,5 x 6 meter og må være tydelig merket.
- Trafikk- og parkeringsløsninger skal være universelt utformet.
- Parkeringsplasser som er tiltenkt et bestemt antall bruksenheter, skal sikres til bruk for disse og kan ikke selges/fradeles.

- Parkeringsplasser skal plasseres slik at det ikke er behov for å rygge inn fra eller ut på offentlig vei.

§ 4.2.2 Bolig

- Eneboliger skal minimum ha to parkeringsplasser, inkl. evt. garasje/carport
- For boligbygg med 2 eller flere boenheter skal det avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

§ 4.2.3 Fritidsbolig

Fritidsboliger skal ha 2 parkeringsplasser pr. enhet på egen tomt. I tilfeller der det ikke er mulig med parkering på egen tomt skal det foreligge tinglyst rett til parkering.

§ 4.2.4 Offentlige bygg/ næringsbygg og forsamlingshus

- Forretningsbygg skal ha 1 parkeringsplass for bil og en plass for sykkel pr. 50 m² bruksareal, i tillegg kommer lasteareal for vare- og lastebiler.
- For offentlige bygg, kontorbygg og forsamlingslokaler skal det være minimum 1 parkeringsplass for funksjonshemmede og ellers 5 % parkeringsplasser for funksjonshemmede av det totale antall biloppstillingsplasser. I tillegg til dette kommer evt. lasteareal for vare- og lastebiler. Det skal i tillegg avsettes plass til sykkelparkering.
- Kontorbygg skal ha parkeringsplass for 1 bil pr. 50 m² bruksareal.
- Industri og lagerbygg skal ha 1 parkeringsplass pr. 100 m² bruksareal. I tillegg til dette kommer evt. lasteareal for vare- og lastebiler.
- For institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal parkeringsplasser for bil og sykkel, beregnes ut fra størrelse, antall ansatte/gjester og bruk. I tillegg til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel vil i disse tilfellene være individuelt og fastsettes derfor av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Krav kan også fastsettes i reguleringsplan for det aktuelle område.

§ 4.2.5 Garasje

For boligbebyggelse skal det settes av plass til én garasje pr. boenhet. Ved søknad om oppføring av boligbygg skal garasjen være innpasset i planene, selv om det ikke blir søkt om garasje samtidig

med boligen. Kommunen kan gjøre unntak når garasje plass for eiendommens behov er sikret på annen måte.

§ 4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

Innenfor sentrumssone 1 vil parkeringskravet for bil alternativt kunne oppfylles ved frikjøp. For hver manglende parkeringsplass innbetaler byggherren til kommunen et kontantbeløp etter gjeldende satser vedtatt av kommunestyret. Innbetalte beløp kan bare nyttes til opparbeiding av offentlige parkeringsplasser. Beløpet skal være innbetalt til parkeringsfondet før det gis igangsettingstillatelse.

§ 4.4 Krav til vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3)

V/A- anlegg skal dimensjoneres og opparbeides i samsvar med til enhver tids gjeldende «Retningslinjer for vei, vann og avløp» for Evje og Hornnes kommune.

Kapittel 5.

Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

§ 5.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet

Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom.

Ved nybygging skal det tas hensyn til forurenset grunn, radon, elektromagnetisk stråling, luftforurensing, støy og annen forurensning.

§ 5.2 Flomveier

Naturlige flomveier skal i størst mulig grad bevares. Der det er behov skal det avsettes areal for nye flomveier. Bygninger og anlegg ved flomveier skal utformes slik at det oppnås tilstrekkelig sikkerhet.

§ 5.3 Støy

Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse og utvidelse av slike skal tiltakshaver utarbeide støysonkart samt foreslå og avveie avbøtende tiltak som vil redusere eller skjerme for støy.

Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (eller de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

§ 5.4 Faresone Annen fare – H390

Det skal i størst mulig grad unngås tiltak innen hensynssonen.

For områder merket –H390, skal det tas særskilte hensyn ved utarbeiding av reguleringsplan, og ved behandling av søknader om tillatelse til tiltak etter pbl § 20-1.

§ 5.4.1 Einerkilen Urangruve, gnr. 62, bnr. 6

Løsmasser fra dette området skal ikke brukes i byggegrunn. Vann fra borhull skal radonmåles og eventuelle nødvendige tiltak for å sikre vannets kvalitet mot radon skal gjennomføres.

Det skal utvises særskilt aktsomhet i forbindelse med sprengning av fjellgrunn i området i nærheten av graven.

§ 5.4.2 Slagghaugene ved Fennefoss, gnr. 49, bnr. 10 m.fl.

Løsmasser fra dette området skal ikke benyttes i byggegrunn.

§ 5.5 Faresone jord- og flomskred, steinsprang og snøskred (pbl §11-8 a)

| Nr | Navn | Kart |
|------|-------------------------|------------|
| H310 | Snøskred og steinsprang | Temakart 2 |
| H310 | Jord- og flomskred | Temakart 3 |

I forbindelse med utarbeidelse av reguleringsplaner og ved søknad om bygge- og anleggstiltak kreves det nærmere undersøkelse av skredfaren. Sikkerhetsnivå er gitt i byggt teknisk forskrift §7-3. Det må foreligge dokumentasjon på at ny utbygging i området vil tilfredsstillende sikkerhetskravene i byggt teknisk forskrift §7-3. Personer med godkjent kompetanse innen fagområdet skal gjøre vurderingene.

§ 5.6 Faresone Flom (pbl §11-8 a)

| Nr | Navn | Kart |
|------|------|------------|
| H320 | Flom | Temakart 4 |

Sikkerhet mot flom skal dokumenteres ved utarbeidelse av reguleringsplan. Der det ikke er gjort i forbindelse med reguleringsplan, skal det gjøres ved byggesøknad. Personer med godkjent kompetanse innen fagområdet skal gjøre vurderingene.

Kapittel 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

§ 6.1 Byggegrense langs vassdrag (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 5)

Det er forbudt å sette i verk tiltak etter PBL § 1-6 nærmere enn 50 meter, målt i horisontalplan, fra vann og vassdrag som vises på kart i målestokk 1: 50 000. Langs det vernede vassdraget Kosåna er avstanden 100 meter.

Samme forbud gjelder også i et belte på 30 m målt i horisontalplan langs øvrige vann og vassdrag som vises på kart i målestokk 1: 20 000.

Det gis unntak fra denne bestemmelsen hvis følgende forhold er gjeldende:

- Kommunal-, fylkeskommunal- eller riksveg ligger nærmere vassdraget
- Fradeling av grunneiendom til uendret bruk inkludert innløsning av bebygd festetomt etter tomtefesteloven
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som kan forestås av tiltakshaver, som beskrevet i byggesaksforskriften § 3-1, men ikke nærmere vassdrag enn eksisterende bygg på eiendommen.
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som ikke krever søknad og tillatelse, som beskrevet i plan- og bygningslovens § 20-5. Ikke nærmere vassdrag enn eksisterende bygg på eiendommen
- Tiltak som vurderes å lette tilgjengeligheten for allmennheten til vann og vassdrag
- Tiltak som tilrettelegger for økt bruk til friluftaktiviteter for allmennheten
- Miljøtiltak langs vassdragene, slik som bygging av kalkdoserer o.l.
- Gjenoppføring av driftsbygninger etter brann og ulykke
- Oppføring av ny landbruksbebyggelse der det kan dokumenteres nødvendighet av en slik plassering ut ifra landbrukshensyn.

§ 6.2 Vernet vassdrag (PBL § 11-11 nr. 5)

Langs Kosåna skal "Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag" pkt. nr. 4 benyttes ved vurdering av tiltak.

§ 6.3 Områder avsatt til småbåthavn

I dette området kan det etableres bryggeanlegg for småbåter, fiske- og badebrygger for allmennheten.

Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål etter pbl 11-10

Gjelder for underformålene under hovedformålet Bebyggelse og anlegg etter pbl § 11-7 nr. 1 og underformålene under hovedformålet Grønnstruktur etter pbl § 11-7 nr. 3.

§ 7.1 Områder avsatt til fremtidig boligbebyggelse

§ 7.1.1 Krav til uterom og lekeplasser (pbl § 11.9, punkt 5).

Uterom skal ha en utforming og en opparbeidelse som gir mulighet for opphold, rekreasjon, lek og spill på tvers av aldersgrupper, med nødvendig utstyr, bord og benker. Det skal tilrettelegges for aktiviteter for alle årstider. Arealene skal utformes etter prinsippene om universell utforming og være skjermet mot trafikkfare og forurensning.

For planer med hovedformål bolig skal det finnes areal tilsvarende:

1. Nærlekeplasser:

Alle boliger skal innen en gangavstand på 100 m ha en lekeplass med sand, benk og noe fast dekke. Det skal regnes minst 5 m² pr. boenhet. Lekeplassene skal ha en størrelse på minst 100 m².

2. Kvartalslekeplasser:

Alle boliger skal innen en gangavstand på 300 m ha en kvartalslekeplass. Det skal regnes minst 10 m² pr. boenhet. Kvartalslekeplassene skal ha en størrelse på minst 500 m². Lekeplassen skal minimum inneholde 5 ulike typer utstyr differensiert i aldersgruppen fra 0 – 13år og inneholde areal egnet for ballspill.

Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis, skal nærlekeplass og kvartalslekeplass som boligen tilhører, være opparbeidet.

Det skal stilles krav til størrelse på uteoppholdsareal i reguleringsplaner.

Leke- og uteoppholdsarealer skal ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind, forurensning og trafikkfare. Slike arealer skal ikke plasseres i nærheten av høyspent kraftledning eller boligområdet hovedveisystem og skal ha et utendørs støynivå under 55 dBA. Areal brattere enn 1:3 eller tilfeldige restarealer skal ikke regnes med som en del av leke- eller uteoppholdsarealet.

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

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

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

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

§ 7.1.4 Boligområde Hornåsen, B12

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

§ 7.2 Områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse

I områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse, hvor det ikke er en gjeldende reguleringsplan, gjelder følgende generelle bestemmelser ved tiltak hvor ikke plankravet gjelder:

- Maksimal tomteutnyttelse på 25 % BYA
- Maksimal mønehøyde 9 meter fra gulvhøyde/sokkelhøyde
- I tilknytning til bolig kan det tillates garasje og bod hvor verken bruksareal (BRA) eller bebyggd areal (BYA) for bygningen er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- Frittliggende bygning skal ikke plasseres slik at det er mer enn 30 m mellom bygget og tilhørende bolig målt i horisontalplan.

§ 7.3 Områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse

- Nye felt skal planlegges på en slik måte at eksisterende landskap, vegetasjon, dyreliv, terreng og turløyper/skiløyper blir ivaretatt på en god måte.
- Nye felt skal bare etableres der det er tilfredsstillende infrastruktur.
- Fysiske tiltak i nye felt skal ha en buffer på minst 100 meter fra biologisk mangfold – lokasjoner. Lokasjonene er avgrenset på arealplankartet med hensynssone naturmiljø. Ved utarbeidelse av reguleringsplan i områder i nærhet til hensynssone naturmiljø skal det foretas kartlegging av det biologiske mangfoldet.
- Ved feltutbygging på mer enn 10 boenheter skal det etableres skiløype inne i området. Det skal også skisseres løype utenfor regulert område.

- Ved utbygging skal kulturminner eller kulturlandskapselementer ikke bli skadet eller ødelagt.
- Bebyggelsen skal søkes plassert lavere enn lokale topper og utsiktspunkt slik at silhuettvirkning unngås.

§ 7.3.1 Hyttefelt Lisleøygard, gnr 51, bnr.1 (pbl. 11-9 nr. 3)

Det er ikke tillatt å opparbeide vei og VA-anlegg i dette hyttefeltet.

§ 7.4 Områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse

Disse bestemmelsene supplerer bestemmelser gitt i tidligere disposisjonsplaner, ved motstrid gjelder kommuneplanens bestemmelser.

- Maksimal tomteutnyttelse på 25 % BYA
- Bruksarealet (BRA) kan deles på tre bygg, med hovedhytte inntil 120 m², anneks inntil 30 m² og uthus/boder inntil 15 m
- Maksimal mønehøyde på hovedhytte er 5,5 m målt fra gulvhøyde/sokkelhøyde
- Maksimal mønehøyde på uthus og anneks er 4 m fra gulvhøyde/sokkelhøyde
- Bygningene skal harmonere med omgivelsene når det gjelder utforming, materialvalg og fargevalg.
- Bygninger på samme tomt skal harmonere
- Takteking skal være i et ikke reflekterende materiale.
- Ved vurdering av fortetting av eksisterende hyttefelt, skal det samtidig skisseres for oppgradering av gamle hytter til full VA – løsning. Der dette ikke er praktisk gjennomførbart, vil ikke fortetting bli godkjent. Kommunen kan pålegge påkobling av hytter til felles avløpsanlegg.

§ 7.5 Områder avsatt til næringsformål

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

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

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

med arealbehov under 750 m² må etablere seg innenfor sentrumssone 1.

(Se temakart sentrumssoner side 11)

§ 7.5.2 Næringsområder innenfor Himmelsyna (HN)

- Innen Himmelsynaområdet kan det gis tillatelse til oppføring eller restaurering av inntil 7 bygninger på områdene avsatt som næringsområder merket NH i plankartet. Med næring mener man turisme, dvs utleiehytter/støler.
- Ved restaurering og/eller bygging av stølsbygning/høyløe skal det tas hensyn til opprinnelig form og stiluttrykk. Dette skal skje i samråd med antikvariske myndigheter der kommunen finner det nødvendig. Ved byggeomelding skal det fortrinnsvis legges fram bilde/dokumentasjon på utseende til omsøkte bygg.
- Bygget kan bygges på inntil 25 m² BYA. Mønehøyde kan være på maks 4,5 meter.
- Det gis ikke tillatelse til veibygging fram til bygningen.
- Bygningen tillates ikke fradelt fra eiendommen.
- Ved søknad skal det fremlegges utmarksplan/dokumentasjon på behov for bygget i forhold til utnyttelse av naturressursene i området. Kommunen skal vurdere og godkjenne planene før byggetillatelse gis.

§ 7.6 Områder avsatt til råstoffutvinning

Det skal utarbeides reguleringsplan for nye massetak. Planen skal avklare størrelsen på uttaket, avbøtende tiltak i driftsperioden, spesielt støy og støv, og istandsetting av området etter endt uttak.

For alle massetak, både nye og gamle, med uttak på mer enn 10.000 m³, samt all uttak av naturstein, skal det foreligge en godkjent drifts-konsesjon i samsvar med Mineralloven.

§ 7.7 Områder avsatt til skyte- og øvingsfelt

På området tillates det bruk av eksisterende skyte og øvingsfelt i henhold til forsvarrets sine bestemmelser.

§ 7.8 Områder avsatt til fritids- og turistformål

§ 7.8.1 Odden Camping Gnr. 49 bnr. 155 (pbl. §11-7, siste ledd)

Ved utarbeiding av detaljplan for området kan det tillates etablering av hytter, ferieleiligheter, hotell, kro, bryggeanlegg, aktivitetsanlegg og badeland og andre bygg og anlegg som naturlig hører til et ferie- og aktivitetssenter.

7.9 Idrettsanlegg-motorsportsenter

Ved detaljregulering må støy og flom utredes spesielt for område BIA1.

§ 7.10 Områder avsatt til grønnstruktur

Det skal tas hensyn til særskilte kvaliteter knyttet til områdene avsatt til turdrag og friområde. I slike soner er det ikke tillatt med fysiske inngrep som kan endre landskapsbilde, skade terrengformasjoner eller friluftsinnteresser.

Kapittel 8. Bestemmelser til arealformål for landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF)- pbl §11-11

Areal for nødvendige tiltak for landbruk og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

For at tillatelse skal kunne gis etter denne bestemmelse må tiltaket inngå i veileder H-2401 Garden som ressurs.

§ 8.1 Lokalisering av landbruksbygg

- Landbruksbygg skal ikke plasseres på dyrket mark hvis det finnes alternativer på egen eiendom
- Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med vern av landskap, spesielle naturkvaliteter, kulturminner, kulturlandskap eller friluftsinnteresser
- Båthus kan bli satt opp i nærheten av vann, og de må være tilpasset terrenget. Bruksarealet (BRA) må ikke være større enn 12 m²

§ 8.2 Utforming og lokalisering av bygg i LNF-spredd, boligbebyggelse, jf. PBL §11-11, nr. 2

Innenfor området skal det ikke etableres nye boenheter, men det åpnes opp for å tillate tilbygg, påbygg, garasjer og boder på bebygde fradelte boligtomter. Dette gjelder for området LSB og 89 boligtomter listet opp på side 11.

- Nye bygninger skal ha en utforming som passer med omkringliggende landskap og byggeskikk. Nye bygg skal ha saltak.
- Totalt bebygd areal (BYA) på fradelt boligtomt skal ikke overstige 25 %
- I tilknytning bolig kan det tillates garasje og bod hvor verken bruksareal (BRA) eller bebygd areal (BYA) for bygningen er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- Frittliggende bygning skal ikke plasseres slik at det er mer enn 30 m mellom bygget og tilhørende bolig målt i horisontalplan.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9.5 Varig vernet vassdrag

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

Kapittel 10. Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

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

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

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

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

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

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

I område med naturtyper og leveområde av lokal, regional og nasjonal betydning skal kommunen praktisere en restriktiv forvaltningspraksis i forbindelse med behandling av søknader etter plan- og bygningsloven

Det skal gjennomføres en kartlegging av det biologiske mangfoldet i områdene i nærheten av hensynssonen i forbindelse med regulering.

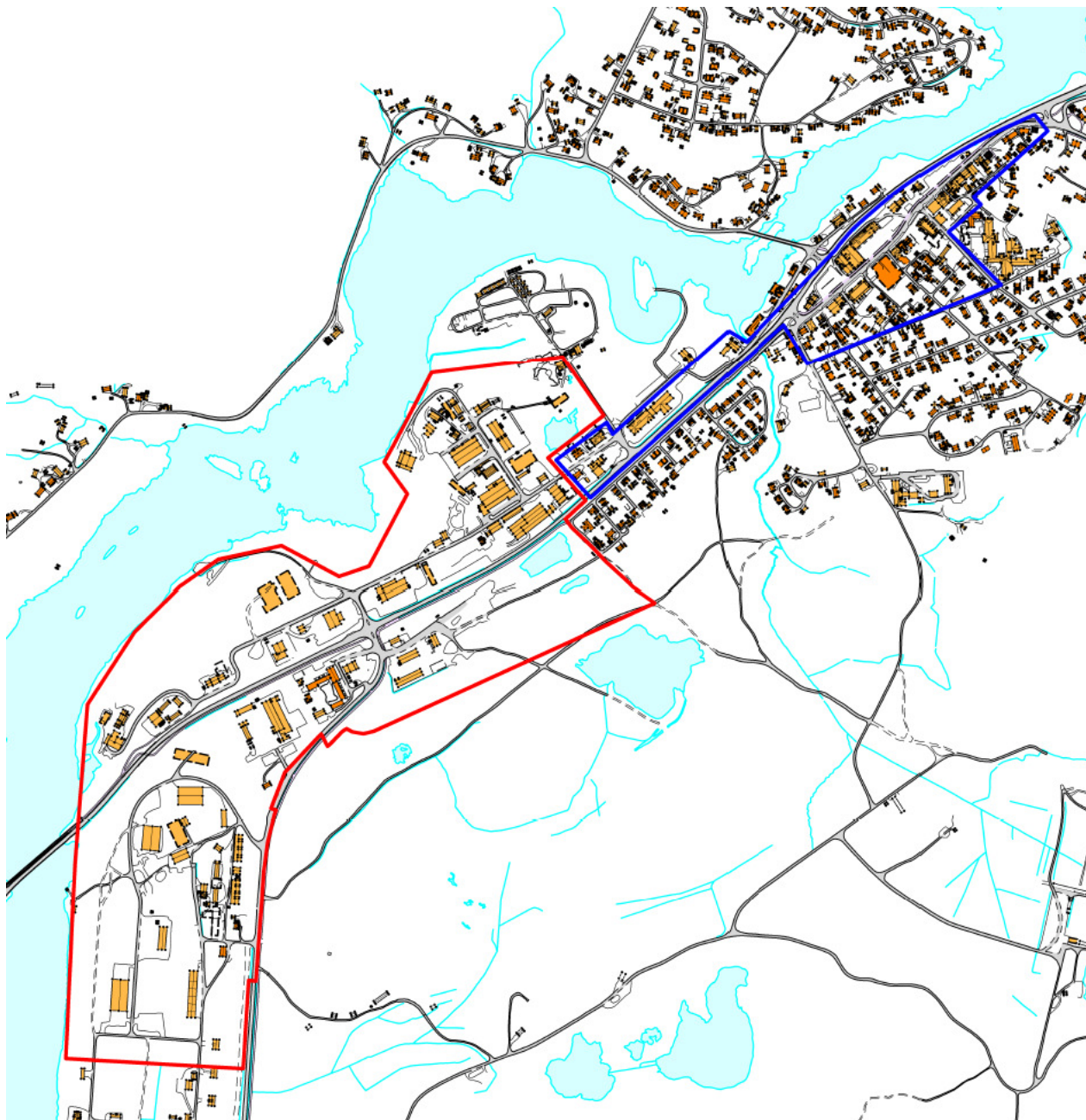
Det skal ikke planlegges inngrep som fører til en reduksjon av INON-områdene. Det kan gjøres unntak for nødvendige tiltak i forbindelse med skogsdrift.

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

Den antikvariske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdets særpregede miljø skal videreføres.

Forhåndsuttalelse fra Kulturminnevernsmyndighet skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak.

Temakart sentrumssoner



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

Fradelte boligtomter i LNF (Gnr./Bnr.)

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUS gir boligeiere sterkt rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås. Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmegekjede.



Eiendom:

Matkronvegen 170, 4737 HORNNES

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

| | |
|--------|----------------|
| Siffer | Blokkbokstaver |
|--------|----------------|

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

Budet gjelder til:

| | | |
|------|-------------|-------------------------|
| Dato | Klokkeslett | Ønsket overtagelsesdato |
|------|-------------|-------------------------|

Evt. forbehold:

| |
|--|
| |
|--|

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

| |
|-----------|
| Dato/sted |
| |

Signatur

| |
|-----------|
| Dato/sted |
| |

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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