

# Dåsnesvegen 4

Hornnes



Prisantydning: **kr 1 650 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# Stor enebolig med moderniseringsbehov | stort uthus | strandlinje til Otra

## OMRÅDE

**Hornnes**

## ADRESSE

**Dåsnesvegen 4, 4737**

**HORNNES**

## Prisantydning

**kr 1 650 000,-**

Omkostninger: **kr 58 750,-**

Totalpris: **kr 1 708 750,-**

Formuesverdi: **kr 598 238,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 872,- per år**



BRA-i: 247 m<sup>2</sup>

BRA-e: 61 m<sup>2</sup>

BRA Total: 308 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

Boligtype: Enebolig

Byggeår: 1945

Soverom: 4

Etasje: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2583.6 m<sup>2</sup>

## 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

# DÅSNESVEGEN 4

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 6, bruksnummer 24 i Evje og Hornnes kommune.

### Areal

BRA - i: 247 m<sup>2</sup>

BRA - e: 61 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 308 m<sup>2</sup>

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.

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-i: 70 m<sup>2</sup> Gang, Kjellerstue, Toalettrom, Lagerrom 1, Lagerrom 2, Bod

1. etasje

BRA-i: 91 m<sup>2</sup> Vindfang, Gang m/trapp, Stue/Soverom, Kjøkken, Stue, Bad, Bod (spiskammer)

2. etasje

BRA-i: 86 m<sup>2</sup> Gang, Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe, Soverom 4, Kontor, Bad

### Uthus/låve

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

1. etasje

BRA-e: 21 m<sup>2</sup> Annet (div. rom)

2. etasje

BRA-e: 40 m<sup>2</sup> Loftsetasje: Annet (div. rom)

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Enebolig:

Treplattung foran inngangsparti som ligger i tilknytning/inntil boligen er vurdert som Åpent areal (TBA).

Andre opparbeidet områder er ikke målt opp, inngår ikke i mandat. Treplattung er avrundet til 8 kvm, men er noe i underkant av dette.

Uthus/låve:

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/ inndredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

2583.6 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Eiet tomt.

Fin og forholdsvis flat tomt. Hagen bærer preg av å ha vært leid ut, men har et godt potensiale. Det er også tomt ned til vannet på andre siden av RV 9. Eiendommen 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. Hjelpelinje mot veikant og vannkant.

**Beliggenhet**

Stor enebolig på Hornnes, rett over kommunegrensa fra Evje. Det er et stort uthus på eiendommen som tidligere var innredet til hybel i 2 etasje. Uthuset har masse lagerplass. Tomten går helt ned til Otra, delt av RV9. Kort vei til nærbutikk, barneskole, videregående skole, idrettsanlegg, barnehage og bensinstasjon på Hornnes. Fine turmuligheter i området. Kort vei til Tangen med flott sandstrand.

**Adkomst**

Boligen er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglern og det vil være skiltet ved fellesvisning.

**Bygningssakkyndig**

Hafslund Takst AS v/Anders Westgård Hafslund

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Eldre bygning oppført i tre over grunnmurer av betong og støpt plate mot grunn. Bjelkelag mellom etasjer av tre. Tidstypisk bindingsverkkonstruksjon fra byggeår kledd med liggende bordkledning, enkelte bord er skiftet i senere tid. Kledningen er noe begrenset luftet ut ifra dagens løsninger. Yttervegger skal være isolert med sagspon/flis fra byggeåret. Dvs. at yttervegger er begrenset/dårlig isolert. Valmet takspærre konstruksjon av tre med kaldt loft. Undertak av eldre trebord ellers ukjent. Ifg. gitte opplysninger ble taket oppgradert i 2004 med ny papp, sløyfer, lekter og nye betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål byttet samtidig med taktekingen. Eldre malte vinduer med karmen og rammer i tre. Vinduene i 1.- og 2. etasje er ifg. gitte opplysninger skiftet i 1969, vinduer i kjeller fra byggeår. Et par vinduer er merket 2004 i vindusglass og tilsynelatende skiftet i senere tid. Malt hovedytterdør i tre, montert i 2004. Ytterdør til kjelleretasje fra eldre dato. Treplattning foran inngangsparti. Trapp i betong ved inngangsparti og ned til kjeller.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

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

Ja, nytt arbeid fra 2004, utført av ufaglært. Skiftet bord i kledning, ny papp, lekter, sløyfer og takstein.

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

Ja, vann i krypkjeller

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja, nytt arbeid fra 2004, utført av faglært fra Evje Elektroservice. Nytt sikringsskap med automatsikringer, dokumentasjon foreligger.

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

Ja, maur under kledning, utbedret av skadedyrfirma

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

## **Innhold**

Eneboligen er romslig og går over tre etasje. Den inneholder i 1. etg. vindfang, gang m/trapp, stue/soverom, kjøkken, stue, bad og bod (spiskammer). 2. etg. gang, 4 soverom, garderobe, kontor og bad og i kjelleren finner vi gang, kjellerstue, toalettrom, 2 lagerrom og bod.

Uthus/låve består 1. etg og loftsetasje med diverse rom.

## **Standard**

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 Anders Westgård Hafslund den 19.08.20254, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato, 29.07.2024. 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:

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for eldre byggeperiode. Boligen fremstår i påregnelig teknisk stand ut ifra alder og men har noen avvik mot dagens standard og forskriftskrav. Boligen har også tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning. En del oppgraderinger og medfølgende kostnader må kunne påregnes for at boligen skal være beboelig etter dagens bruksbehov og -krav.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

### **TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

Utvendig > Vinduer: TG 3: Kjellervinduer fremstår med høy slitasje og er modne for utskifting innen kort eller nær fremtid.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Det ble registrert noe svikt og knirk i gulv, men ikke unormalt for eldre boliger med datidens beregning av bæring og bjelkelag.

Innvendig > Pipe og ildsted: Det er registrert større sprekker i pipe rundt røykrør i 1. etasje og manglende ubrennbar plate foran peis i kjeller. Sotluken til den ene pipen i kjeller stod fast og kunne ikke åpnes uten bruk av verktøy e.l.

Pipe og ildsteder har ukjent funksjon/tilstand.

Innvendig > Rom Under Terreng: - Det er konstatert høyt fuktnivå, lukt og synlig fuktgjennomslag på vegger og gulv i kjelleren. Kjelleren har begrenset eller ingen ventilering.

Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Man må forvente full oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, tilstand og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Man må forvente full oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, tilstand og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: Man må forvente full oppgradering av rommet. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og tilstanden på rommet.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Det er ikke registrert røykvarsler i kjelleretasjen.

Tomteforhold > Drenering: - Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering er utilstrekkelig og har i dag begrenset effekt. Ingen fuktsikring mot grunnmur registrert og takvann fra nedløpsrør avsluttes ved hushjørner/ grunnmur, uten å bli ledet bort fra boligen.

### **TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

Utvendig > Vinduer: Det mangler håndlist i trappeløpet til kjeller.

Utvendig > Nedløp og beslag: - Det er ikke montert snøfangere på hele eller deler av taket. Ikke krav på byggemeldingstidspunkt, men krav når taket ble oppgradert/skiftet i 2004.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er stedvis påvist værslitt-, myk- og råteforekomster på kledningsbord, samt noe etterslep på vedlikehold. Det er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Ved stikkontroll i underkant av kledning/hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og eller tiltak for å hindre mus.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen og kladdloft. Ingen synlige luftespalter i gesimskasser på hovedbygning, Det er ikke registrert dampsperre i takhimling mellom oppvarmet areal i 2. etasje og kaldtloft. Fuktskjolder på takpanel i underliggende etasje er stedvis påvist. Luke til kaldtloft har mangelfull diffusjonsporre og fremstår noe utett. Det er registrert et stort insektsbol som indikerer at kaldtloftet ikke er tett for insekter.

Utvendig > Dører: Ytterdør til kjeller fremstår med en del slitasje på overflater og mangler dørhåndtak. Ytre tetting og omramming er heller ikke tett.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: - Det er noe værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler, samt sprekk og svimerke på overflaten.

Innvendig > Overflater: Det er stedvis påvist slitasje på gulvoverflater, merker/sprekker og avlassing av maling på vegger, fuktskjolder på takpanel i 2. etasje m.m Det er registrert noe lukt i boligen. Dette kan skyldes fukt fra kjeller, men er noe usikkert.

Innvendig > Radon: Bygget er ikke utført med radonsporre og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført radonmålinger.

Innvendig > Kryp kjeller: Kryp kjeller har en noe uavklart situasjon, men fremstår fuktig (kokonger påvist) og har en konstruksjon med skadepotensiale, samt mulighet for at vann kan sige inn langs fjell og mot kjelleretasjen. Kryp kjelleren er noe begrenset ventilert (kun en ventil) og er ikke musetett da det mangler rist foran ventilåpning.

Innvendig > Innvendige trapper: Det er avvik på rekkverkshøyde (under 0,90 m) og åpninger i rekkverk (over 10 cm) ut ifra dagens forskriftskrav. Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trapp til kjeller har slitasje utover normal slitasjegrade og er smalere enn 0,8 m i trappeløp.

Innvendig > Innvendige dører: Enkelte dørblad tar borti karm/dørsvill og er harde å åpne/lukke. Ellers overflater med mindre skader og en del slitasje, manglende og løse dørhåndtak m.m. Enkelte dører er bygget/stengt igjen mellom enkelte rom og yttervegg.

Innvendig > Andre innvendige: Det ble registrert en del muselort under og over isolasjon på kaldtloftet som indikerer museaktivitet

Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Kjøkkenet har også noe slitasje, slark og enkelte bruksmerker.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Vurdering er basert på alder da avløpsrørene har mulig passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen

symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i boligen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Varmtvannstank ikke tilkoblet på befaringdagen. Det er antydning til svarte røykmerker rundt deksel på varmtvannstank for tilkoblingspunkt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: El-anlegget i boligen er noe oppgradert/fornytt i senere år, men har også eldre installasjoner fra byggeår. Nytt sikringsskap ble montert i 2004 med automatsikringer. Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll på arbeider utført i senere tid, men det er ikke foretatt en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dvs. også gjennomgang av eldre el-anlegg. Generelt for el-anlegg som ikke er kontrollert av eltilsyn de siste 5 år anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Utenom enkelte riss/sprekker er det videre ikke registrert forhold som skulle tilsa at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

Tomteforhold > Terrengforhold: Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledestil/mot boligen. Boligen vurderes til å være plassert i område som kan være utsatt for flomfare iht. NVE sine oversiktskart.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår, har høy alder og at det dermed må kunne påregnes tiltak på sikt.

## TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

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**

Med i handelen følger kjøleskap/kombiskap og oppvaskmaskin.

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**

Selger opplyser at det er lagt nytt tak 2004. Det er også skiftet kledning på områder hvor det var nødvendig på hus og uthus samme år.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber tv/internett.

### **Parkering**

Parkering på egen eiendom.

### **Forsikringselskap**

IF forsikring, Forsikringspremie pr. år: 8 485 kr

### **Polisenummer**

0341557

### **Radonmåling**

Der et ikke foretatt radonmåling.

### **Diverse**

Selger har ikke selv bebodd boligen. Det er opplyst at selger kjøpte boligen i 2002 og det siden den gang har vært benyttet som utleiebolig.

Selger opplyser at det er mulighet for båt plass på egen tomt. Ønsker man å bygge brygge er dette et søknadspliktig tiltak. Kjøper bærer selv risiko for om det eventuelt blir godkjent.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Vedovn på et av rommene i andre etg. samt vedovn og varmepumpe i stue i første etg.

### **Info strømforbruk**

Selger har ikke kunnskap om strømnivå da boligen har vært utleid.

Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og bruken av eiendommen. Strømkostnader vil variere ut fra valg av leverandør og avtaletype.

### **Energikarakter**

G

### **Energifarge**

Gul

---



## ØKONOMI

### Kommunale avgifter

Kr 11 872

### Kommunale avgifter år

2023

### Info kommunale avgifter

Kr 11872,- for vann og avløp, renovasjon og feiing

### Formuesverdi primær

Kr 598 238

### Formuesverdi primær år

2022

### Formuesverdi sekundær

Kr 2 273 305

### 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:

4219/6/24:

10.11.1913 - Dokumentnr: 800097 - Erklæring/avtale  
BEST. OM BRUKSRETT OG / ELLER DISPOSISJONSRETT  
RETTIGHETSHAVER: MILITÆRETATEN

27.05.1944 - Dokumentnr: 100208 - Bestemmelse om gjerde

08.07.1953 - Dokumentnr: 990007 - Elektriske kraftlinjer  
Gjelder denne registerenheten med flere

22.05.1964 - Dokumentnr: 100901 - Skjønn  
Bestemmelse om veg  
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1965 - Dokumentnr: 100200 - Bestemmelse om kloakkledn

24.02.1981 - Dokumentnr: 100722 - Skjønn  
Bestemmelse om regulering av innsjø/vann/elv  
Gjelder denne registerenheten med flere

15.07.2024 - Dokumentnr: 1702950 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra  
rettighetshaver  
Rettighetshaver: Sørmeqleren AS  
Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

27.05.1944 - Dokumentnr: 100208 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4219 Gnr:6 Bnr:10

01.07.1970 - Dokumentnr: 101098 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4219 Gnr:6 Bnr:31

23.10.1972 - Dokumentnr: 102546 - Registrering av grunn  
Utskilt fra denne matrikkelenhet:  
Knr:4219 Gnr:6 Bnr:34

01.01.2020 - Dokumentnr: 364038 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0937 Gnr:6 Bnr:24

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. 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.

Det foreligger en godkjent byggemelding om tilbygg våningshus datert 10.05.1965. (ID201701)

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger for enebolig utvendig, men det foreligger ikke tegninger for innvendig rominndeling.

Det er ikke fremvist godkjente tegninger fra kommunens byggesaksarkiv for uthus/låve. Ukjent om dette finnes.

Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Kommentar fra takstmann:

- Godkjente tegninger blir normalt kontrollert og vurdert av takstingeniør for lovlighet og lovlig bruk av rom om dette fremlegges. Dette var ikke mulig i gjeldende oppdrag, da tegninger fra kommunens byggesaksarkiv er begrenset (finnes ikke tegninger som definerer bruk av rom/rominndeling).

- Skyvedør mellom stuer er bygget/stengt igjen da rommet mot nordøst er benyttet som soverom under utleieperiode, men kan benyttes som del av stuer hvis skyvedøren åpnes igjen.

#### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Dåsenes, datert 09.05.1996. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

#### **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**

Eiendommen er over to mål, og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

**Kommentar odelsrett**

Det hviler ikke odelsrett 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 salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en 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 1 650 000

**Totalpris**

Kr 1 708 750

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

1 650 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

41 250,00 (Dokumentavgift)  
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfridd))  
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
42 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
58 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
1 692 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
1 708 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))  
-----

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige 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. Sørmegleren 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 avvikle 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](http://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 rettshjelpsforsikring 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](http://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 15.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, grunnpakke markedsføring kr 11.950,- og visning kr 1.500,- pr. stk.

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

Totalt kr 90 250,00,- 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**

Åsulv Bygland

### **Oppdragsansvarlig**

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

[janterje.halvorsen@sormegleren.no](mailto:janterje.halvorsen@sormegleren.no)

Tlf: 928 06 323

### **Ansvarlig megler**

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

[janterje.halvorsen@sormegleren.no](mailto:janterje.halvorsen@sormegleren.no)

Tlf: 928 06 323

---

Sørmegleren AS, avd. Setesdal, Ljosheimvegen 1  
4735 Evje  
Tlf: 995 64 040  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**  
21.08.2024

---





Stue med vedovn



Spisestue åpen mot stue





Kjøkken med god plass til spisebord







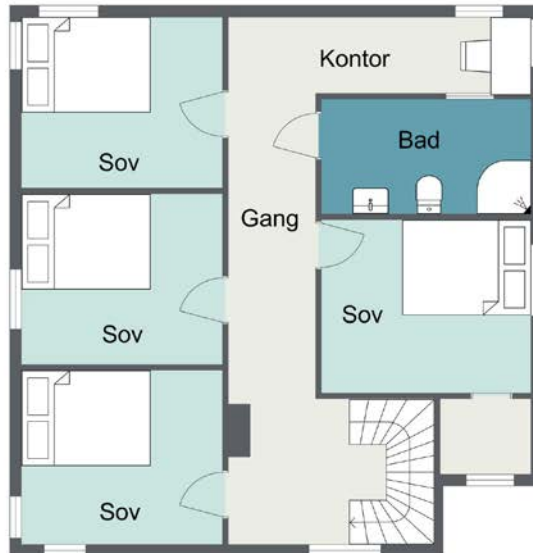






Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil. Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning 1. etg.



Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil. Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning 2. etg.

# Dåsnesvegen 4

Nabolaget Dåsnes/Hornnes - vurdert av 23 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

Dåsnes nord Linje 170	2 min	0.1 km
Dåsnes Linje 170, 172, 178, 1970, 1972, 1975	17 min	1.2 km
Evje rutebilstasjon Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975	3 min	2.2 km
Kristiansand Kjevik	1 t	

## Skoler

Hornnes barneskule (1-7 kl.) 105 elever, 7 klasser	18 min	1.4 km
Evje ungdomsskule (8-10 kl.) 172 elever, 8 klasser	5 min	3.4 km
Setesdal vgs avd. Hornnes 210 elever, 11 klasser	14 min	1.1 km

## Ladepunkt for el-bil

Setesdal VGS avd. Hornnes - Agder fyl...13 min
------------------------------------------------



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

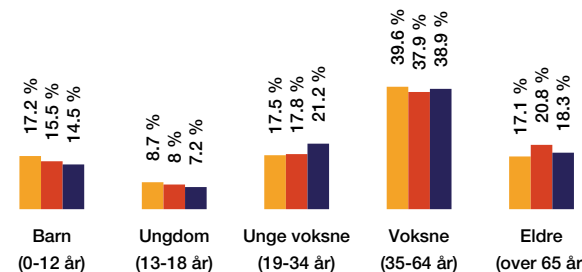
Veldig bra 87/100



## Naboskapet

Godt vennskap 77/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Dåsnes/Hornnes	745	337
Evje	2 793	1 411
Norge	5 425 412	2 654 586


## Barnehager

Hornnes barnehage (1-5 år) 48 barn	15 min	1.2 km
Babuschka barnehage (1-5 år) 15 barn	5 min	2.9 km
Oddeskogen barnehage (1-5 år) 110 barn	6 min	4.1 km

## Dagligvare

Joker Dåsnes PostNord	17 min	1.3 km
Rema 1000 Evje Post i butikk, PostNord	23 min	1.7 km

## Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Sykkel

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 96/100

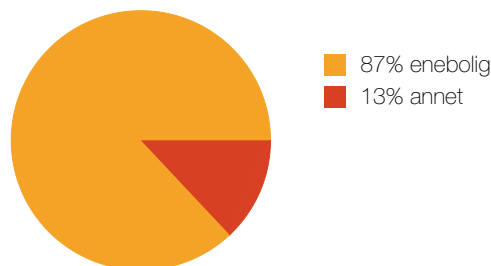
 **Gateparkering**  
Lett 93/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 89/100

## Sport

- |                                                                                                    |                                                                                            |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Hornes stadion   | 13 min    |
| Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...                                                        | 1 km                                                                                       |
|  Hornes skole   | 17 min  |
| Ballspill                                                                                          | 1.3 km                                                                                     |
|  Treningssenter | 18 min  |

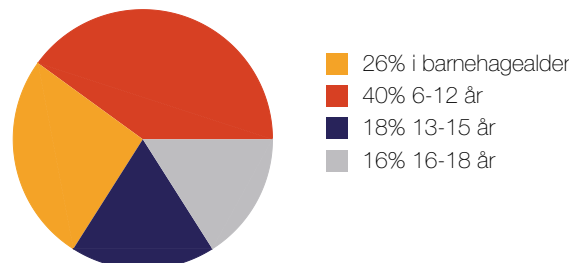
## Boligmasse



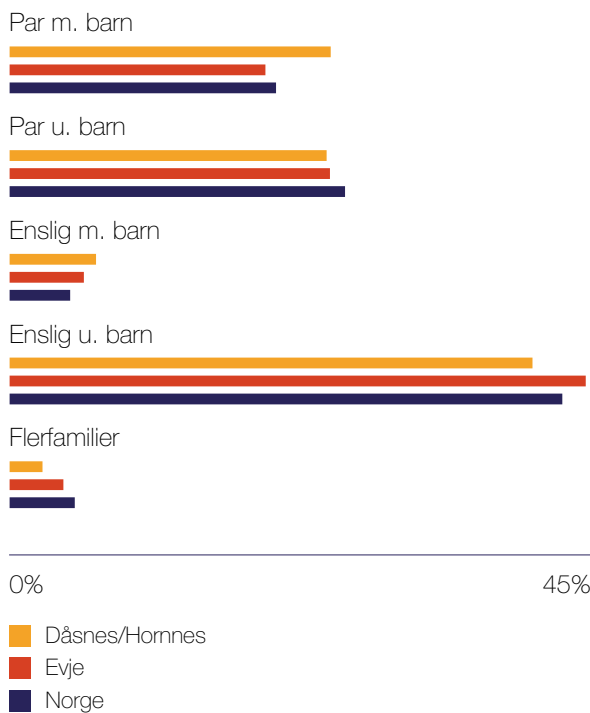
## Varer/Tjenester

- |                                                                                                    |                                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Vitusapotek Evje | 3 min  |
|  Evje Vinmonopol  | 3 min  |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



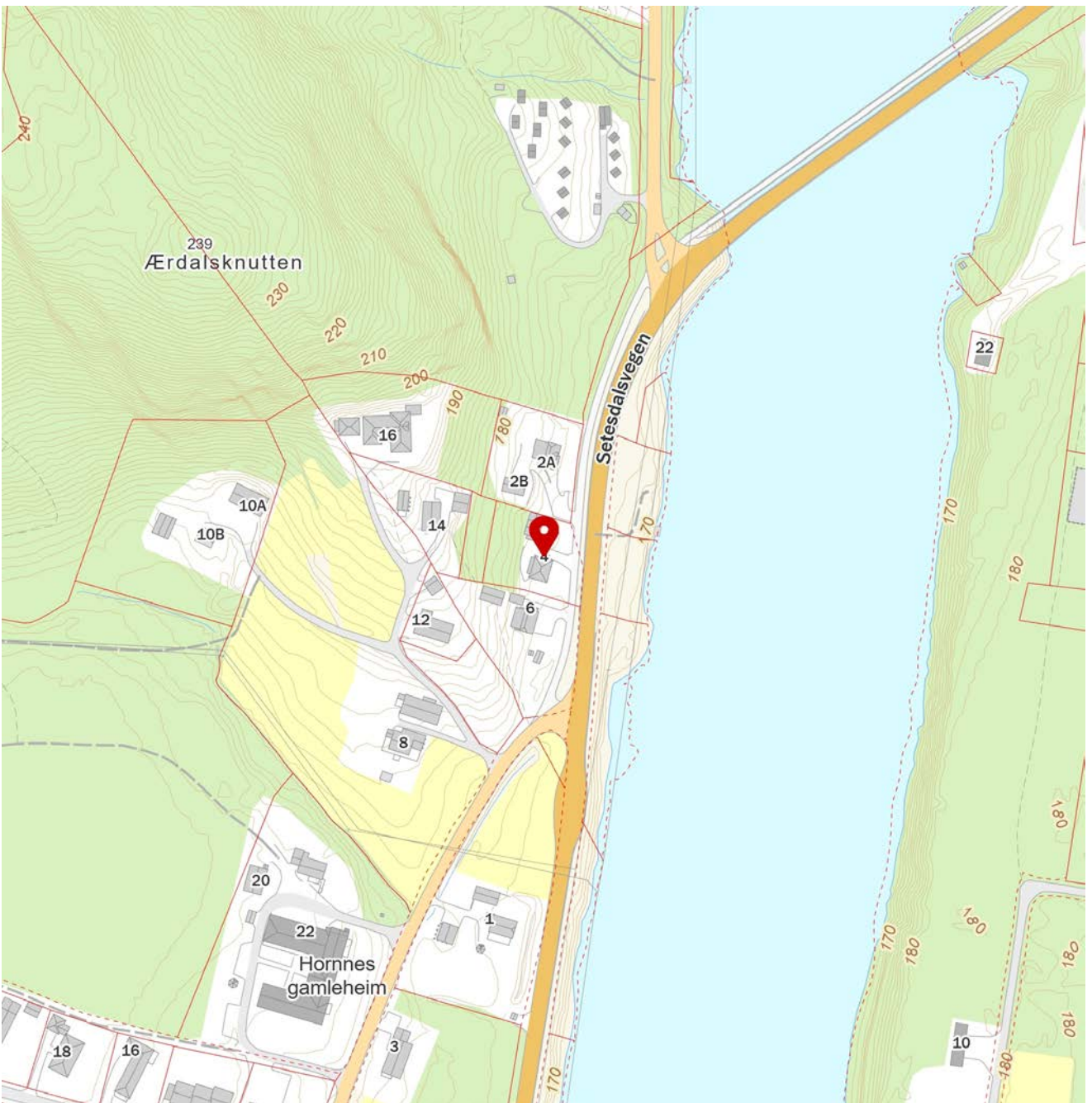
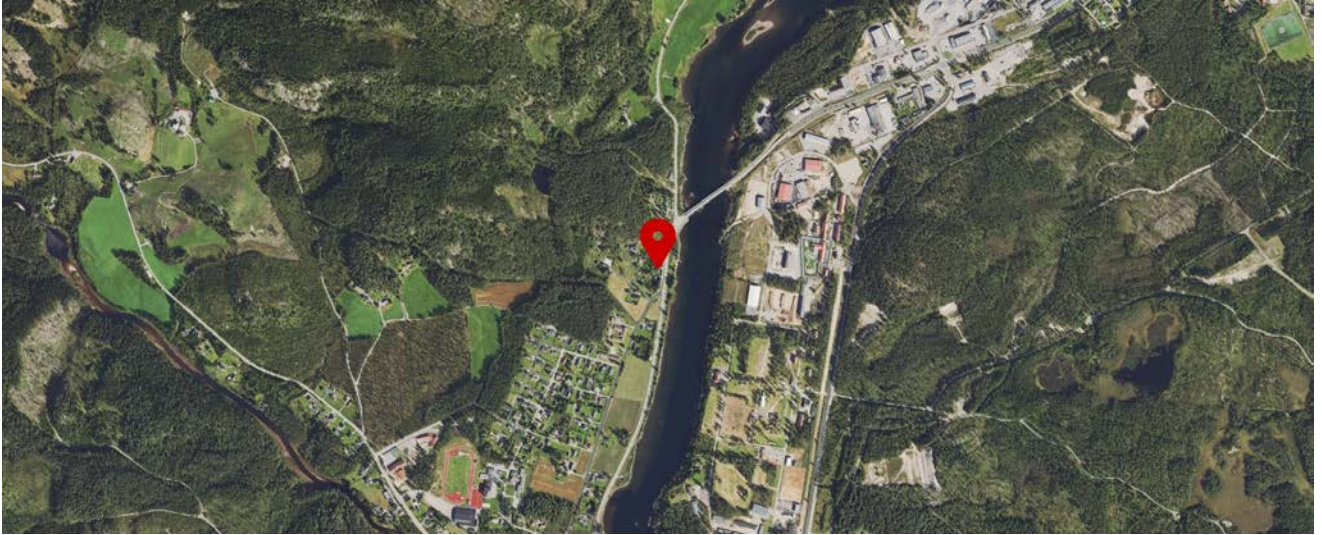
## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	34%	33%
Ikke gift	53%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%






Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Setesdal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Tilstandsrapport

 Enebolig

 Dåsnesvegen 4, 4737 HORNNES

 EVJE OG HORNNES kommune

 # gnr. 6, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 308 m<sup>2</sup> BRA-i: 247 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.07.2024

Rapportdato: 19.08.2024

Oppdragsnr.: 20830-1106

Referansenummer: BY2243

Autorisert foretak: Hafslund Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Anders Westgård Hafslund

Vår ref: Anders W.  
Hafslund



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 bygningssakkyndige 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. Bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndiges 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 bygningssakkyndige 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.

## Hafslund Takst AS

OM OSS:

Hafslund Takst AS holder til i Høvåg, Lillesand og utfører hovedsakelig oppdrag i hele Agder fylke. Foretaket drives selvstendig og tar imot oppdrag fra privat- og bedriftskunder. Hafslund Takst AS har flere samarbeidspartnere som er med å hjelpe med å dekke markedets behov og etterspørsel.

Vi tilbyr blant annet:

Tilstandsrapporter, reklamasjon, skadetakst, naturskade, skjønnsvurdering, forhåndsregistrering før gravearbeid/rystelser og annet.

Om du ønsker å vite mer om Hafslund Takst AS, besøk gjerne vår hjemme- og Facebook side, eller KONTAKT OSS på tlf. eller e-post.



Rapportansvarlig

Anders Westgård Hafslund

Uavhengig Takstingeniør

anders@hafslundtakst.no

997 23 689



# 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 åndsverkloven 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 - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for eldre byggeperiode. Boligen fremstår i påregnelig teknisk stand ut ifra alder og men har noen avvik mot dagens standard og forskriftskrav. Boligen har også tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning. En del oppgraderinger og medfølgende kostnader må kunne påregnes for at boligen skal være beboelig etter dagens bruksbehov og -krav.

Merk! Enkelte bygningsdeler kan være i god stand og helhetlig være vurdert/merket som TG1 i beskrivelsestekst, mens samme bygningsdel kan ha lokale avvik merket TG2.

Oppsummering av avvik og mangler som defineres som TG2 og TG3 vises fra side 7 i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at det KUN enebolig med som er fullt tilstandsvurdert. Andre bygninger på eiendommen er ikke vurdert, inngår ikke i gitt mandat.

Hele rapporten må leses grundig.

## Enebolig - Byggeår: 1945

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Eldre bygning oppført i tre over grunnmurer av betong og støpt plate mot grunn. Bjelkelag mellom etasjer av tre. Tidstypisk bindingsverkkonstruksjon fra byggeår kledd med liggende bordkledning, enkelte bord er skiftet i senere tid. Kledningen er noe begrenset luftet ut ifra dagens løsninger. Yttervegger skal være isolert med sagspon/flis fra byggeåret. Dvs. at yttervegger er begrenset/dårlig isolert.

Valmet takspærre konstruksjon av tre med kaldt loft. Undertak av eldre trebord ellers ukjent. Ifg. gitte opplysninger ble taket oppgradert i 2004 med ny papp, sløyfer, lekter og nye betongtakstein. Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål byttet samtidig med taktekingen.

Eldre malte vinduer med karmen og rammer i tre. Vinduene i 1.- og 2. etasje er ifg. gitte opplysninger skiftet i 1969, vinduer i kjeller fra byggeår. Et par vinduer er merket 2004 i vindusglass og tilsynelatende skiftet i senere tid. Malt hovedytterdør i tre, montert i 2004. Ytterdør til kjelleretasje fra eldre dato.

Treplattung foran inngangsparti. Trapp i betong ved inngangsparti og ned til kjeller.

### INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater i 1.- og 2. etasje med teppe, belegg og tregulv. Hovedsakelig trepanel på vegger og takhimlinger, et rom har veggplater med tapet. Tre/fyllingsdører som innvendige dører fra byggeår.

Kjeller med støpte murvegger og betonggulv. Yttervegger i kjellerstue er påforet, kledd med veggplater og type hengende himling av stoff e.l. Ellers synlige murvegger og trepanel i himling i kjelleren.

Bjelkelag mellom etasjer av tre. Ukjent om det er isolert mellom etasjer. Trapper i tre mellom etasjer, antar fra byggeår.

Boligen har ildsted tilkoblet mursteinspipe fra byggeår, vedovn i 1. etasje og åpen peis i kjeller. Ukjent tilstand/funksjon.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Eldre bad/vaskerom i 1. etasje fra eldre periode med vinylbelegg på gulv og vegger. Malte plater i takhimling. Våtrommet er innredet med toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Eldre bad i 2. etasje fra eldre periode (ca. 1985 ifg. selger) med vinylbelegg på gulv og vegger. Malte plater i takhimling. Badet er innredet med toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett og badekar.

Det må påregnes at alle våtrom i boligen må renoveres/oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Enkel kjøkkeninnredning fra eldre periode (1994 ifg. selger). Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benk i stål som er en del av utslagskummer. Løse benkeplater i laminat over oppvaskmaskin og frittstående underskap. Ellers ingen fastmonterte hvitevarer. Kjøkkenventilator montert i/under overskap med avtrekk ut.

### SPECIALROM

[Gå til side](#)

Forfallent toalettrom i kjeller, innredet med toalett og vask. Rommet fremstår i dårlig forfatning og må total renoveres.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

# Beskrivelse av eiendommen

- Vannrør av kobber og avløpsrør i plast fra byggeår og/eller senere monteringsår. Tilkoblet offentlig vann- og avløpsnett via private stikkledninger fra byggeår.

- Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes.

- Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2006 plassert i rom i kjeller med sluk.

- Boligen har installert varmepumpe fra 2022 plassert på vegg i stue.

- Boligen har el-anlegg opprinnelig fra byggeåret, men er noe oppgradert/fornytt i senere tid. Nytt sikringsskap med automatsikringer ble installert i 2004.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Godkjente tegninger blir normalt kontrollert og vurdert av takstingeniør for lovlighet og lovlig bruk av rom om dette fremlegges. Dette var ikke mulig i gjeldende oppdrag, da tegninger fra kommunens byggesaksarkiv er begrenset (finnes ikke tegninger som definerer bruk av rom/rominndeling).

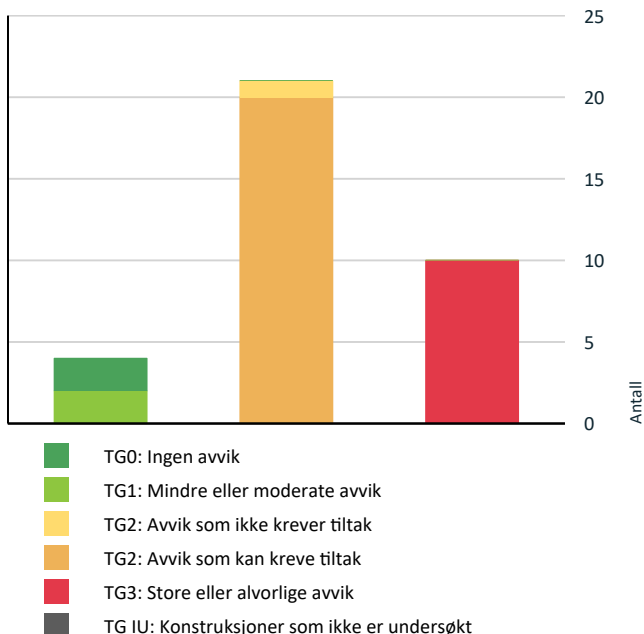
- Skyvedør mellom stuer er bygget/stengt igjen da rommet mot nordøst er benyttet som soverom under utleieperiode, men kan benyttes som del av stuer hvis skyvedøren åpnes igjen.

## Uthus/låve

- Det foreligger ikke tegninger
- Det er ikke fremvist godkjente tegninger fra kommunens byggesaksarkiv. Ukjent om dette finnes.

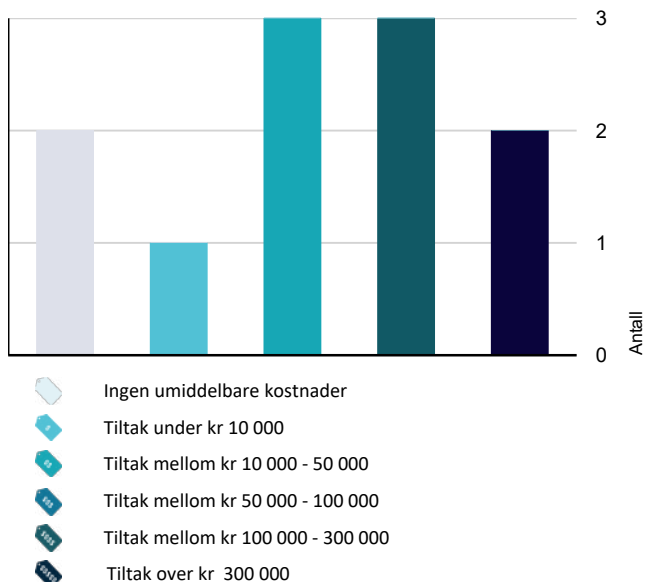
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

- Boligen har vært en utleiebolig og eier har selv ikke bodd i boligen. Eierinformasjonen kan dermed være noe begrenset.

## Oppsummering av avvik

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

### Enebolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### ! Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Kjellervinduer fremstår med høy slitasje og er modne for utskifting innen kort eller nær fremtid.

TG 2:

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på eldre vinduer. På grunn av vinduenes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



##### ! Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG 3:

- Det er begrenset frihøyde i trappeløpet og skader i betonggulv i nedre del av trappen.

TG 2:

- Det mangler håndlist i trappeløpet til kjeller.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



##### ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis over 20 mm og over 30 mm i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det ble registrert noe svikt og knirk i gulv, men ikke unormalt for eldre boliger med datidens beregning av bæring og bjelkelag.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



##### ! Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Det er avvik:




# Sammendrag av boligens tilstand

## TG 3:

- Det er registrert større sprekker i pipe rundt røykrør i 1. etasje og manglende ubrennbar plate foran peis i kjeller.

## TG 2:

- Det er registrert en del sotansamling i nedre del av pipen i kjeller.  
- Sottluken til den ene pipen i kjeller stod fast og kunne ikke åpnes uten bruk av verktøy e.l.  
- Pipe og ildsteder har ukjent funksjon/tilstand.

 **Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**


## Innvendig > Rom Under Terreng

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er konstatert høyt fuktnivå, lukt og synlig fuktgjennomslag på vegger og gulv i kjelleren.

- Kjelleren har begrenset eller ingen ventilering.


 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Våtrom > 1. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Man må forvente full oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, tilstand og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Våtrom > 2. Etasje > Bad > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

- Man må forvente full oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, tilstand og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

## Spesialrom > Kjeller > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Man må forvente full oppgradering av rommet. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og tilstanden på rommet.

 **Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**

## Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke registrert røykvarsler i kjelleretasjen.

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

## Tomteforhold > Drenering

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

- Ingen fuktsikring mot grunnmur registrert og takvann fra nedløpsrør avsluttes ved hushjørner/ grunnmur, uten å bli ledet bort fra boligen.

 **Kostnadsestimat: Over 300 000**

## TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

### Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er ikke montert snøfangere på hele eller deler av taket. Ikke krav på byggemeldingstidspunkt, men krav når taket ble oppgradert/skiftet i 2004.

### Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er stedvis påvist værslitt-, myk- og råteforekomster på kledningsbord, samt noe etterslep på vedlikehold.

- Det er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Ved stikk kontroll i underkant av kledning/hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og eller tiltak for å hindre mus.

### Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen og kladdloft. Ingen synlige luftespalter i gesimskasser på hovedbygning,

- Det er ikke registrert dampsperre i takhimling mellom oppvarmet areal i 2. etasje og kaldtloft. Fuktskjolder på takpanel i underliggende etasje er stedvis påvist.

- Luke til kaldtloft har mangelfull diffusjonssperre og fremstår noe utett.

- Det er registrert et stort insektsbol som indikerer at kaldtloftet ikke er tett for insekter.

### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Ytterdør til kjeller fremstår med en del slitasje på overflater og mangler dørhåndtak. Ytre tetting og omramming er heller ikke tett.

# Sammendrag av boligens tilstand

## ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er noe værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler, samt sprekk og svimerke på overflaten.

- Enkelte dørblad tar borti karm/dørsvill og er harde å åpne/lukke. Ellers overflater med mindre skader og en del slitasje, manglende og løse dørhåndtak m.m.

- Enkelte dører er bygget/stengt igjen mellom enkelte rom og yttervegg.

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

Det er avvik:

- Det er stedvis påvist slitasje på gulvoverflater, merker/sprekker og avflassing av maling på vegger, fuktskjolder på takpanel i 2. etasje m.m.

- Det er registrert noe lukt i boligen. Dette kan skyldes fukt fra kjeller, men er noe usikkert.

## ! Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det ble registrert en del muselort under og over isolasjon på kaldtloftet som indikerer museaktivitet.

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

Det er avvik:

- Bygget er ikke utført med radonsperre og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført radonmålinger.

## ! Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Kjøkkenet har også noe slitasje, slark og enkelte bruksmerker.

## ! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Kryp kjeller har en noe uavklart situasjon, men fremstår fuktig (kokonger påvist) og har en konstruksjon med skadepotensiale, samt mulighet for at vann kan sige inn langs fjell og mot kjelleretasjen.

- Kryp kjelleren er noe begrenset ventilert (kun en ventil) og er ikke musetett da det mangler rist foran ventilåpning.

## ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## ! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er avvik på rekkverkshøyde (under 0,90 m) og åpninger i rekkverk (over 10 cm) ut ifra dagens forskriftskrav.

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Trapp til kjeller har slitasje utover normal slitasjegrad og er smalere enn 0,8 m i trappeløp.

## ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder da avløpsrørene har mulig passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

## ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i boligen.

## ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

## ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Varmtvannstank ikke tilkoblet på befaringsdagen. Det er antydning til svarte røykmerker rundt deksel på varmtvannstank for tilkoblingspunkt. Se bilde.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

El-anlegget i boligen er noe oppgradert/fornyset i senere år, men har også eldre installasjoner fra byggeår. Nytt sikringsskap ble montert i 2004 med automatsikringer.

Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll på arbeider utført i senere tid, men det er ikke foretatt en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dvs. også gjennomgang av eldre el-anlegg.

Generelt for el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn de siste 5 år anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør.

## Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Utenom enkelte riss/sprekker er det videre ikke registrert forhold som skulle tilsi at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

## Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til/mot boligen.

- Boligen vurderes til å være plassert i område som kan være utsatt for flomfare iht. NVE sine oversiktskart.

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

Det er avvik:

- Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår, har høy alder og at det dermed må kunne påregnes tiltak på sikt.

## TC 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

### Utvendig > Takteking [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

# Tilstandsrapport

## ENE BOLIG



**Byggeår**  
1945

**Kommentar**  
Ifg. opplysninger fra selger

**Anvendelse**  
Beboelse

**Standard**  
Bygget har gjennomgående noe lavere standard - se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Bygget har stedvis etterslep på vedlikehold og oppgraderinger - se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Valmet tak tekket med betongtakstein. Ifg. opplysninger fra selger ble taket oppgradert i 2004 med ny papp, sløyfer, lekter og nye betongtakstein. Arbeidet er utført med egeninnsats, det foreligger ingen dokumentasjon.

Ukjent undertak. Tilstand, alder, type og kvalitet på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekkning, dette ikke utført.

Yttertekkningen fremstår tilsynelatende i god stand med normal slitasjegrad basert på alder (TG 1), men det gjøres oppmerksom på at taket er noe begrenset inpsisert fra bakkenivå pga. sikkerhet. Det anbefales ytterligere undersøkelser av taket i sin helhet.

TG 2 er satt ut ifra at undertaket er fra byggeåret.

Levetid | Undertak over 30 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt".

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Utskifting av undertak trenger ikke være prekært og kan fint holde/vare i flere år til, men det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig, samt utføre ytterligere undersøkelser av taket i sin helhet.

- Prioritering av videre jevnlig vedlikehold vil kunne forlenge levetiden på vannbord, vindskier og annet treverk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag i stål byttet samtidig med taktekkning i 2004 ifg. opplysninger fra selger. Arbeidet er utført med egeninnsats, det foreligger ingen dokumentasjon. Nedløpsvann føres videre til terreng ved hushjørner (omtalt under punkt "Drenering").

Ikke kontrollert for evt. lekkasjer/utettheter da det var tørt på befaringsdagen. Krever ytterligere undersøkelser.

Takrenner, nedløp og beslag fremstår hovedsakelig i god stand og det er ikke registrert avvik utover normal slitasjegrad. TG 1.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke montert snøfangere på hele eller deler av taket. Ikke krav på byggemeldingstidspunkt, men krav når taket ble oppgradert/skiftet i 2004.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Snøfangere bør monteres på tak over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes.

## Veiledning til TEK 97

§ 7-45 Nedfall fra byggverk Snø- og isdannelser på bygninger som kan medføre fare for ras mot beferdet område, skal hindres og sikres. Beferdet område i denne sammenheng er de steder folk normalt beveger seg om vinteren. Atkomst til bygning, inngangspartier etc. må vies særlig omhu.



## TO2 Veggkonstruksjon

Tidstypisk bindingsverkkonstruksjon fra byggeår kledd med liggende bordkledning, enkelte bord er skiftet i senere tid. Kledningen er noe begrenset luftet ut ifra dagens løsninger.

Ifg. opplysninger fra selger er det benyttet sagspon/flis i yttervegger som isolering. Ikke unormalt for oppføringstidspunkt, men type isolering vil erfaringsmessig synke sammen med årenes løp og ha liten effekt. Dvs. at yttervegger kan stedvis være begrenset og/eller dårlig isolert.

Nærmere undersøkelser krever inngrep i konstruksjonen, dette er ikke utført.

Kledningen har generelt en del alderslitasje og det må kunne forventes at kledningen vil være en del av det fremtidige vedlikeholds- og utskiftingsbehovet.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er stedvis påvist værslitt-, myk- og råteforekomster på kledningsbord, samt noe etterslep på vedlikehold.

- Det er ingen eller begrenset lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

- Ved stikkontroll i underkant av kledning/hjørnebord ble det ikke registrert tilstrekkelig museband og eller tiltak for å hindre mus.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Det er påregnelig med utskifting av kledningsbord med råte/slitasje, samt vedlikeholdsbehov på overflater og tilstrekkelig musetetting.

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å få kartlagt omfanget av evt. tiltak/utbedringer. Men lokale utbedringer og/eller helhetlig renovering må kunne forventes på sikt.

- Ved renovering av yttervegger anbefales det å etterisolere, påse også at det tilrettelegges for bedre lufting og tilstrekkelig musetetting. Manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen.



# Tilstandsrapport



## TO 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Valmet takspærre konstruksjon av tre. Kaldt loft.

Det ble ikke registrert luftespalter i gesimskasser rundt bygningen og ventilering av kaldtloftet fremstår som noe begrenset/dårlig.

Takkonstruksjonen er kun inspisert fra gardintrapp via luke i gang og kaldtloftet har ikke gangbart gulv. Ytterligere undersøkelser bør foretas. Risiko for skjulte avvik.

Det ble ikke registrert dampspærre i takhimling mellom oppvarmet areal i 2. etasje og kaldtloft og fuktskjolder på takpanel er påvist.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen og kladdtloft. Ingen synlige luftespalter i gesimskasser på hovedbygning,
- Det er ikke registrert dampspærre i takhimling mellom oppvarmet areal i 2. etasje og kaldtloft. Fuktskjolder på takpanel i underliggende etasje er stedvis påvist.
- Luke til kaldtloft har mangelfull diffusjonspærre og fremstår noe utett.
- Det er registrert et stort insektsbol som indikerer at kaldtloftet ikke er tett for insekter.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ukjent oppbygging av undertak. Innhent dokumentasjon om mulig. Dokumentasjon som viser fagmessig prosjektert eller utført arbeid vil kunne lukke dette avviket. Hvis takkonstruksjonen ikke er luftet bør lufting/ventilering etableres. Manglende lufting kan gi økt risiko for fuktskader i konstruksjon.
- Det anbefales dampspærre i taket mellom 2. etasje og kaldtloft for å hindre varm og fuktig inneluften i å møte kald luft på loftet. Fare/risiko for at luften kondenserer, noe som skaper fukt og dermed risiko for både mugg, råte og fuktskader på bygningsdeler.
- Luke som hindrer lekkasje av varmluft anbefales montert.
- Fjerning av insektsbol og utbedring av insektstetting må påregnes.



Ingen synlig dampspærre under isolasjon på kaldtloft



Bilde viser eks. på fuktskjolder på takpanel i 2. etasje

## TO 3 Vinduer

# Tilstandsrapport

Eldre malte vinduer med karmen og rammer i tre. Vinduene i 1.- og 2. etasje er ifg. opplysninger fra selger skiftet i 1969, vinduer i kjeller fra byggeår.

Et par vinduer er merket 2004 i vindusglass og tilsynelatende skiftet i senere tid.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Kjellervinduer fremstår med høy slitasje og er modne for utskifting innen kort eller nær fremtid.

TG 2:

- Over halvparten av forventet levetid er utgått på eldre vinduer. På grunn av vinduernes alder må det kunne forventes/tas høyde for noe risiko for at isolerglass kan punktere eller er punktert.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Pga. alder og tilstand må det kunne påregnes at kjellervinduer må skiftes innen kort eller nær fremtid.

- Alder og tilstand tilsier at øvrige eldre vinduer er en del av det fremtidige utskiftingsbehovet.

Kotnadsestimat gjelder i hovedsak utskifting av kjellervinduer med TG 3, ikke alle vinduene i boligen.

**Kotnadsestimat: 10 000 - 50 000**



#### TG 2 Dører

Malt hovedytterdør i tre montert i 2004 ifg. opplysninger fra selger. Fungerer som tiltenkt og har ikke avvik utover normal slitasje, TG 1.

Malt ytterdør til kjelleretasje fra eldre dato. Fremstår med en del slitasje på overflater og mangler dørhåndtak. Ikke funksjonstestet. TG 2.

Det gjøres oppmerksom på at trappen ned til kjeller har begrenset fri høyde. Se punkt "Utvendige trapper".

#### Vurdering av avvik:

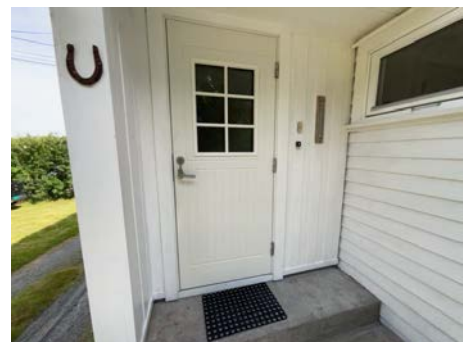
- Det er avvik:

- Ytterdør til kjeller fremstår med en del slitasje på overflater og mangler dørhåndtak. Ytre tetting og omramming er heller ikke tett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Døren må repareres og det må kunne påregnes noe utbedrings- og vedlikeholdsbehov for å kunne forlenge levetiden på døren noe. Men pga. alder/tilstand må det kunne forventes at døren er en del av det fremtidige oppgraderings- og utskiftingsbehovet.



# Tilstandsrapport



## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treplattning foran inngangsparti.

Bjelkelag er ikke kontrollert pga. gjenbygd konstruksjon. Krever ytterligere undersøkelser.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er noe værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler, samt sprekk og svimerke på overflaten.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Det må kunne påregnes noe vedlikeholdsbehov, samt utskifting av trevirke/paneler med skader/slitasje.

## TG 3 Utvendige trapper

Trapp i betong ved inngangsparti. Fremstår i god stand med normal slitasjegrad, TG 1.

Trapp ned til kjellerinngang i betong under inngangsparti til 1. etasje. Trappen fremstår i dårlig forfatning i nedre del og har begrenset frihøyde i trappeløpet pga. bjelkelaget til vindfanget i 1. etasje.

### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

TG 3:

- Det er begrenset frihøyde i trappeløpet og skader i betonggulv i nedre del av trappen.

TG 2:

- Det mangler håndlist i trappeløpet til kjeller.

### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:



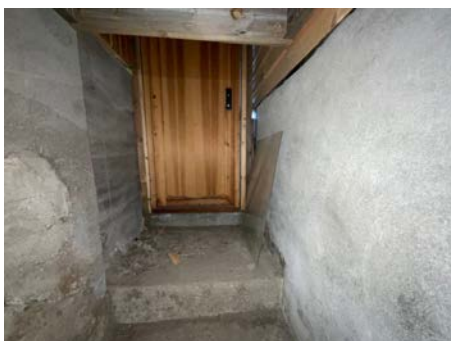
# Tilstandsrapport

- Trappen vil ikke fungere som tiltenkt med frihøydeavviket og må utbedres hvis kjellerinngangen skal kunne brukes som normalt. Dagens krav sier minimum 2,1 m frihøyde i trappen.

- Betongulvet i nedre del av trappen må utbedres.

- Håndlist må monteres for å lukke dette avviket.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## INNSENDIG

### TG 2 Overflater

Overflater med tepper, belegg og tregulv. Hovedsakelig trepanel på vegger og takhimlinger, et rom har veggplater med tapet.

Overflatene har noe bruksslitasje ut ifra at dette har vært en utleiebolig. Tørkesprekker på panel/ listverk, merker etter bilder, hyller og solbleking må ellers kunne påregnes.

Det er registrert noe lukt i boligen. Kan skyldes fukt i kjelleretasjen, men dette er noe usikkert. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Kjelleren er vurdert under annet punkt "Rom under terreng".

#### Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Det er stedvis påvist slitasje på gulvoverflater, merker/sprekker og avflassing av maling på vegger, fuktskjolder på takpanel i 2. etasje m.m.

- Det er registrert noe lukt i boligen. Dette kan skyldes fukt fra kjeller, men er noe usikkert.

#### Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Ny eier må selv vurdere behovet for oppussing og fornyelse av eldre overflater uten avvik. Overflater med avvik krever oppussing/utbedring for å kunne lukke avviket til TGO eller TG1.

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser vedr. lukt og det kan ikke utelukkes tiltak.

- Renovering er stedvis påregnelig av alle våtrom inkl. vann og avløpsrør. (omtalt i andre punkt)



# Tilstandsrapport



Utkastrek på laser er 11 cm på målestokk. Bilde viser ca. 30 mm høydeforskjell innenfor 2 meter på kjøkken.



Utkastrek på laser er 11 cm på målestokk. Bilde viser ca. 25 mm høydeforskjell innenfor 2 meter i gang 2. etasje.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag mellom etasjer av tre. Ukjent om det er isolert mellom etasjer.

Ved kontroll av nivåforskjell på gulv ble det hovedsakelig registrert normale avvik alder tatt i betraktning, men nivåforskjellen ansees som et større avvik basert på standardens krav. Se kommentar under. Kontrollen er kun stikkmessig utført.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjer er ikke kontrollert.

Trinnlyd i trapper og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i eldre boliger bygd i tre.

Måleresultat av registrerte høydeforskjeller i etasjeskillere på utvalgte plasser:

- Kjøkken - Ca. 30 mm høydeforskjell innenfor 2 meter
- Gang 2. etasje - Over 25 mm innenfor 2 meter i gang i 2. etasje
- Soverom 2. etasje - Over 20 mm høydeforskjell innenfor 2 meter

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis over 20 mm og over 30 mm i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 3 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
  - Det ble registrert noe svikt og knirk i gulv, men ikke unormalt for eldre boliger med datidens beregning av bæring og bjelkelag.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Oppretting må vurderes av ny eier. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres eller gulv byttes/skiftes ut, kan man vurdere slike tiltak.
  - Tiltak vedr. svikt og knirk i gulv trenger ikke være prekært, men det gjøres likevel oppmerksom på dette. Bjelkelag må evt. forsterkes for å bli kvitt problemet. Ny eier må selv vurdere behovet for dette. Det gjøres oppmerksom på at svikt og skjevheter kan forårsake knirk i gulv.

Det settes ingen umiddelbar kostnad da tiltak ikke er prekært. Ny eier må selv vurdere behov for oppretting/utbedring. Det anbefales i så fall å innhente pris på evt. tiltak/utbedringer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Eiendommen er vurdert til å ligge i et område med radon aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Bygget er ikke utført med radonsperre og det er ikke fremlagt dokumentasjon på at det er utført radonmålinger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Den eneste måten å finne ut av radonnivået på, er å foreta målinger. Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

## Pipe og ildsted

# Tilstandsrapport

Boligen har ildsted tilkoblet mursteinspipe fra byggeår, vedovn i 1. etasje og åpen peis i kjeller. Ildsteder er ikke testet/kontrollert på befaringsdagen, ukjent funksjon/tilstand.

Det er registrert 2 pipeløp i kjeller, men kun en pipe over tak. Ukjent om disse er koblet sammen eller om det er kun en som er i bruk. Ytterligere undersøkelser bør foretas.

Det er påvist sprekker i pipen rundt røykrør i 1. etasje, mye sotansamling bak sot/feieluke i kjeller og manglende ubrennbar plate foran peis i kjeller.

Før videre bruk anbefales det tilsyn/feing av pipe og ildsteder. For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 3:

- Det er registrert større sprekker i pipe rundt røykrør i 1. etasje og manglende ubrennbar plate foran peis i kjeller.

TG 2:

- Det er registrert en del sotansamling i nedre del av pipen i kjeller.  
- Sotluken til den ene pipen i kjeller stod fast og kunne ikke åpnes uten bruk av verktøy e.l.  
- Pipe og ildsteder har ukjent funksjon/tilstand.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det må foretas ytterligere undersøkelser av pipe og ildsteder før videre bruk og tiltak/utbedringer må kunne påregnes. Krav til ubrennbar plate foran ildsted.

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

Kostnadsestimat er usikkert da omfang er ukjent. Det anbefales å innhente pris på evt. tiltak/utbedringer.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Boligen har kjeller med støpte murvegger og betonggulv. Yttervegger i kjellerstue er påforet, kledd med veggplater og type hengende himling av stoff e.l. Ellers synlige murvegger og trepanel i himling i kjelleren. Enkelte skillevegger har veggplater.

Hulltaking er ikke foretatt da ytterveggene er av murkonstruksjon og har påvist andre synlige avvik. Det er påvist betydelig fukt gjennomslag på vegger og gulv i store deler av underetasjen og mot tilfylt terreng.

Det gjøres oppmerksom på at kjelleren fremstår i noe dårligere forfatning og det er åpenbare synlige fuktproblemer, lukt og høy luftfuktighet i kjelleren som tilsier at utvendig drenering er utilstrekkelig.

Se også punkt under "Drenering".

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

# Tilstandsrapport

- Det er konstatert høyt fuktnivå, lukt og synlig fuktgjennomslag på vegger og gulv i kjelleren.

- Kjelleren har begrenset eller ingen ventilering.

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Det må kunne påregnes vesentlige tiltak/utbedringer av kjelleren for å få denne tilbake i normal god stand, men ny eier må selv vurdere omfanget av dette ut ifra fremtidig bruksbehov. Riving, gjenoppbygging og oppgraderinger må da påregnes, men påse at utvendig drenering blir tilstrekkelig utbedret før innvendige arbeider blir igangsatt.

- På generelt grunnlag anbefales det god ventilering/gjennomlufting av rom under terreng. Tiltak må kunne forventes.

Prisestimat er usikkert pga. ukjent omfang. Det anbefales å innhente pris på evt. tiltak/utbedringer.

**Kostnadsestimert: 100 000 - 300 000**



## ! TG 2 Kryp kjeller

Fra luke i vegg i kjeller er det tilgang til krypkjeller under tilbygg/utbygg mot vest.

Krypkjelleren har et underlag av fjell og stein, med vegger av støpt murvegg mot bolig og ellers fjell og stein.

Krypkjelleren fremstår som noe fuktig og det er stedvis registrert noe innsig av vann, men det er ikke registrert noen synlige skader.

Krypkjelleren er kun inspisert fra luke og det anbefales ytterligere undersøkelser av krypkjelleren i sin helhet. Risiko for skjulte avvik.

### Vurdering av avvik:

#### • Det er avvik:

- Krypkjeller har en noe uavklart situasjon, men fremstår fuktig (kokonger påvist) og har en konstruksjon med skadepotensiale, samt mulighet for at vann kan sige inn langs fjell og mot kjelleretasjen.

- Krypkjelleren er noe begrenset ventilert (kun en ventil) og er ikke musetett da det mangler rist foran ventilåpning.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser for å få kartlagt situasjonen til krypkjelleren og tiltak kan ikke utelukkes. Men forholdet må også sees i sammenheng med utvendig drenering.

- Utvendige tiltak og god ventilering/gjennomlufting vil kunne begrense evt. fuktproblemer noe.



# Tilstandsrapport



## TO 2 Innvendige trapper

Boligen har trapper i tre mellom etasjer, antar fra byggeår.

Trappene har en del slitasje på overflater og noe oppussing/oppgradering må kunne forventes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det er avvik på rekkverkshøyde (under 0,90 m) og åpninger i rekkverk (over 10 cm) ut ifra dagens forskriftskrav.
  - Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
  - Trapp til kjeller har slitasje utover normal slitasjegrad og er smalere enn 0,8 m i trappeløp.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Dersom rekkverk skal tilfredsstillе dagens forskriftskrav må rekkverket endres, men ikke et krav.
  - Håndløper bør monteres for lukke avviket. Forskriftskrav om rekkverk og håndløper har eksistert siden 1967.
  - Dersom trapp til kjeller skal tilfredsstillе dagens krav til utførelse må trappen bygges om. Oppussing av overflater må kunne forventes.



## TO 2 Innvendige dører

Tre/fyllingsdører som innvendige dører fra byggeår.

Ytterdørene har en del slitasje/skader på overflater og enkelte dører fungerer ikke helt som tiltenkt.

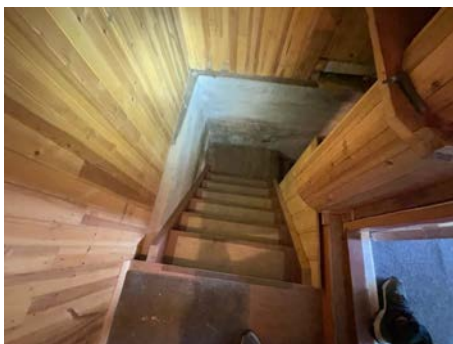
Det gjøres oppmerksom på at enkelte dører er bygget/stengt igjen mellom enkelte rom og yttervegg. Dvs. at dørene kan ikke benyttes uten å gjøre nødvendige tiltak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Enkelte dørbled tar borti karm/dørsvill og er harde å åpne/lukke. Ellers overflater med mindre skader og en del slitasje, manglende og løse dørhåndtak m.m.
  - Enkelte dører er bygget/stengt igjen mellom enkelte rom og yttervegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:



# Tilstandsrapport

- Det må kunne påregnes reparasjon, vedlikehold og justeringsbehov på enkelte dører. Ut ifra alder/slitasje må det kunne forventes at innvendige dører er en del av det fremtidige utskiftings- og oppgraderingsbehovet.

- Tiltak er nødvendig om stengte/gjenbygde dører skal kunne benyttes mellom rom. Døren i yttervegg må påregnes at bør fjernes og bygges om til vanlig vegg på innsiden da det ikke lengre er åpning ut til tidligere altan/veranda som er fjernet.



Bilde viser eks. på dør i stue som er bygget/stengt igjen.

## TC 2 Andre innvendige forhold

Det ble registrert en del muselort under og over isolasjon på kaldtloftet som indikerer museaktivitet.

Det gjøres oppmerksom på ved indikasjon på museaktivitet påløper det risiko for skjulte skader på el. anlegg, rør, kabler, bygningsmateriell m.m. i lukkede konstruksjoner.

Det kan ikke utelukkes at det kan være mus/gnagere i skjulte konstruksjoner og/eller andre steder i boligen ut ifra observasjoner som er gjort på befaringdagen.

Selger opplyser at det tidligere har vært maur under kledning, men som er blitt utbedret av skadedyrfirma. Ikke videre undersøkt av undertegnede, henviser til selger for mer informasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det ble registrert en del muselort under og over isolasjon på kaldtloftet som indikerer museaktivitet.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det anbefales ytterligere undersøkelser. Tiltak vedr. musetetting anbefales både inn- og utvendig. Ved indikasjon på muse aktivitet påløper det risiko for skjulte skader på el. anlegg, rør, kabler, bygningsmateriell m.m. i lukkede konstruksjoner.



## VÅTROM

# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Eldre bad/vaskerom fra eldre periode med vinylbelegg på gulv og vegger. Malte plater i takhimling. Våtrommet er innredet med toalett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter som er benyttet.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Man må forvente full oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, tilstand og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet må oppgraderes/renoveres for å unngå fremtidige skader. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt på vegger og fornying tettesjikt og sluk på gulv. Det må også monteres elektrisk avtrekksvifte og etableres tilstrekkelig tilluft ved dør. Påse at alt arbeid på våtrom dokumenteres og utføres iht. gjeldende TEK.

VVS-utstyr og innredning er av eldre dato og derfor påregnelig at må skiftes, med unntak av toalett som fungerer. I sammenheng med renovering av våtrommet bør vann- og avløpsrør byttes på grunn av alder.

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet er satt etter tilsvarende samme standard ved renovering, men iht. gjeldende TEK. Pris kan bli vesentlige høyere ved valg av andre løsninger, ombygging, materialvalg, utstyr osv.

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## 1. ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ble forsøkt foretatt, men det var kun trekonstruksjon som ble registrert i vegg. Ved annen form for fuktindikasjonsregistrering ble det ikke avdekket symptom på avvik.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er en stikkmessig kontroll som er utført og det kan påløpe risiko for fukt andre steder på eldre bad som ikke oppdages ved kontrollen.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 3 Generell

Eldre bad fra eldre periode (ca. 1985 ifg. selger) med vinylbelegg på gulv og vegger. Malte plater i takhimling. Badet er innredet med toalett, baderomsinnredning med nedfelt servant, dusjkabinett og badekar.

Byggeforskrifter fra før 1997 og det foreligger ingen dokumentasjon på utførelse eller produkter som er benyttet.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Man må forvente full oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder, tilstand og manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

- Våtrommet må oppgraderes/renoveres for å unngå fremtidige skader. Det må etableres tilfredsstillende tettesjikt på vegger og fornying tettesjikt og sluk på gulv. Det må også monteres elektrisk avtrekksvifte og etableres tilstrekkelig tilluft ved dør. Påse at alt arbeid på våtrom dokumenteres og utføres iht. gjeldende TEK.

VVS-utstyr og innredning er av eldre dato og derfor påregnelig at skiftes. I sammenheng med renovering av badet bør vann- og avløpsrør byttes på grunn av alder.

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimatet er satt etter tilsvarende samme standard ved renovering, men iht. gjeldende TEK. Pris kan bli vesentlige høyere ved valg av andre løsninger, ombygging, materialvalg, utstyr osv.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport

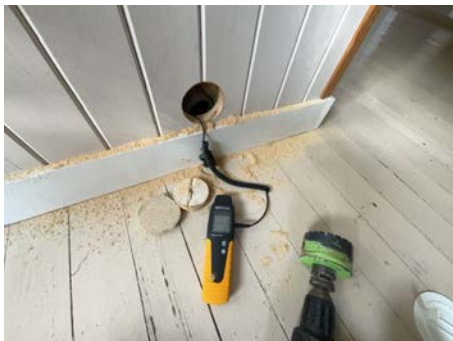


## 2. ETASJE > BAD

### Tilleggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt hulltaking og søk i risikobelastet område (bak dusj) fra kontor med indikasjoninstrument Exotek MC-410 uten å påvise unormale forhold.

Det gjøres oppmerksom på at det kun er en stikkmessig kontroll som er utført og det kan påløpe risiko for fukt andre steder på eldre bad som ikke oppdages ved kontrollen.



## KJØKKEN

### 1. ETASJE > KJØKKEN

### Overflater og innredning

Enkel kjøkkeninnredning fra eldre periode (1994 ifg. opplysninger fra selger). Kjøkkeninnredningen har slette fronter og benk i stål som er en del av utslagskummer.

Løse benkeplater i laminat over oppvaskmaskin og frittstående underskap.

Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet. Dette var ikke et krav på oppføringstidspunktet, men anbefales montert.

Kjøkkenet er noe utidsmessig og det må kunne påregnes at kjøkkenet vil være en del av det fremtidige oppgraderings- og utskiftingsbehovet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kjøkkeninnredningen er av eldre dato, og den mangler bruksfunksjoner/løsninger som er forventbart på et kjøkken. Kjøkkenet har også noe slitasje, slark og enkelte bruksmerker.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er påregnelig med utskiftning/utbedringer av kjøkkeninnredningen. I den forbindelse bør komfyrvakt og lekkasjevarsler monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring.



### 1. ETASJE > KJØKKEN

### Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen.

Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter for å ivareta tiltenkt effekt.



## SPESIALROM

### KJELLER > TOALETTROM

### Overflater og konstruksjon

Forfallent toalettrom i kjeller, innredet med toalett og vask.

Rommet fremstår i dårlig forfatning og må totalrenoveres. Alt av VVS-utstyr og røropplegg må fornyes.

Se også punkt "Rom under terreng" og "Drenering".



# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

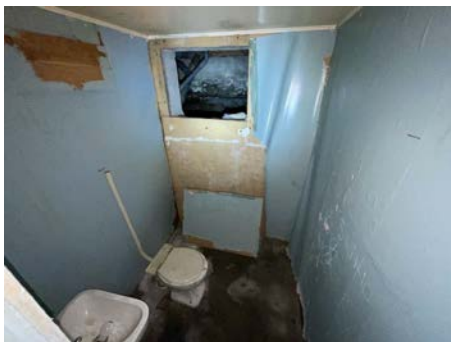
- Man må forvente full oppgradering av rommet. En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og tilstanden på rommet.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Rommet må totalrenoveres. Utskifting av VVS-utsyr og røropplegg må påregnes, samt etablering av tilstrekkelig ventilasjon (elektrisk avtrekksvifte og tilluftsløsning ved dør).

**Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000**



## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Vannrør av kobber hovedsakelig fra byggeår, noe muligens skiftet i senere tid. Ingen synlig lekkasje registrert.

Stoppekran lokalisert i kjeller, funksjonstestet OK.

Normal levetid for vannrør av kobber, vannrør av plast er 25-75 år.  
Normal levetid for avløpsrør av støpejern er 25-100 år.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

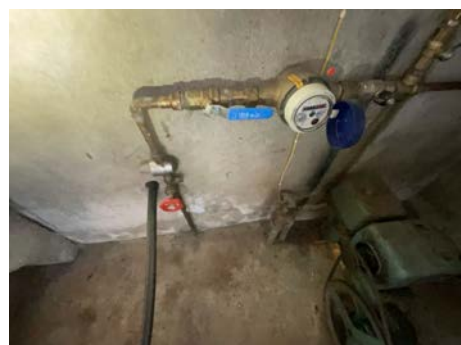
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det er ikke behov for utbedringstiltak ut ifra at anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

- Ifm. oppgradering av våtrom, kjøkken og toalett vil det være naturlig med utskiftning av rør.

På generelt grunnlag anbefales det en helhetlig vurdering/kontroll av eldre vann- og avløpsrør av godkjent rørleggerforetak, dersom dette ikke er gjort i senere/nyere tid.



### Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra ukjent monteringsår.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på våtrom, kjøkken og kjeller/krypkjeller. Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask/toalett.

Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt".

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vurdering er basert på alder da avløpsrørene har mulig passert 25 år. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

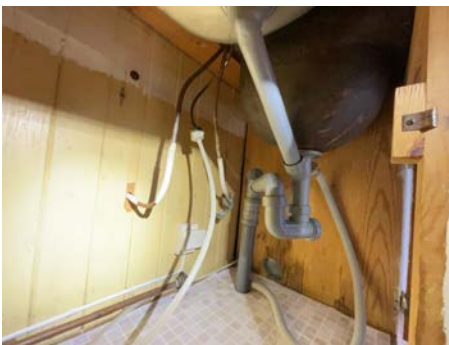
## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

På generelt grunnlag anbefales det en helhetlig vurdering/kontroll av eldre vann- og avløpsrør av godkjent rørleggerforetak, dersom dette ikke er gjort i senere/nyere tid.



## TO 2 Ventilasjon

Generell luftutskifting i boligen skjer ved naturlig ventilasjon fra enkelte vindusventiler og ved at vinduer åpnes.

Ventilasjon og avtrekk på vanlige boliger har hatt lite oppmerksomhet helt fram til slutten av 90-tallet. En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov. Ved innsetting av nye tette vinduer, anbefales det enten vinduer med luftespalte, eller montering av veggventiler i alle oppholdsrom. Montering av ventilasjonsanlegg kan også være en god løsning.

Lukt og høy luftfuktighet i boligen, spesielt i kjeller gir indikasjoner på at ventileringen ikke er optimal og bør utbedres.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning i boligen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov. Det bør imidlertid monteres ventiler eller annet som bidrar/ivaretar god luftsirkulasjon i alle rom som er ment for varig opphold og i kjeller. Montering av ventilasjonsanlegg kan også være en god løsning.

## TO 2 Varmtvannstank

Ca. 200 liters varmtvannstank fra 2006 plassert i rom med sluk. Varmtvannstank var ikke tilkoblet på befaringsdagen. Ukjent tilstand/funksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Varmtvannstank ikke tilkoblet på befaringsdagen. Det er antydning til svarte røykmerker rundt deksel på varmtvannstank for tilkoblingspunkt. Se bilde.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør foretas ytterligere undersøkelser av varmtvannstanken, også når tilkoblet. Det kan ikke utelukkes tiltak som reparasjon/utskifting om denne ikke fungerer som tiltenkt.

# Tilstandsrapport



## ! TG 2 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 bygnings sakkyndig 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.*

El-anlegget i boligen er noe oppgradert/fornytt i senere år, men har også eldre installasjoner fra byggeår. Nytt sikringskap ble montert i 2004 med automatsikringer.

Det foreligger samsvarserklæring og sluttkontroll på arbeider utført i senere tid, men det er ikke foretatt en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dvs. også gjennomgang av eldre el-anlegg.

Generelt for el-anlegg som ikke er kontrollert av el-tilsyn de siste 5 år anbefales det kontroll av fagkyndig kontrollør.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1945 Nytt sikringskap med automatsikringer i 2004.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Samsvarserklæringer ligger i sikringskap**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

## ! TG 1 Andre installasjoner

Boligen varmes opp via varmepumpe fra 2022 plassert i stue. Ukjent om varmepumpen har hatt service-/vedlikehold siden montering. Henviser til selger for mer informasjon.

Undertegnede er ikke ekspert og har heller ikke videre kompetanse på varmepumper. TG gis for at varmepumpen fungerte på befaringdagen.

Jevnlige service/vedlikehold må ellers kunne forventes.



# Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Ukjent

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

## Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja - Det er ikke foretatt el-tilsyns kontroll de siste 5 år dvs. også full gjennomgang av eldre el-installasjoner/anlegg. Det anbefales derfor en utvidet kontroll/vurdering av hele det elektriske anlegget i boligen av godkjent el-takstmann/kontrollør.

## Generell kommentar

- Undertegnede har ikke elektro kompetanse og det er kun en enkel visuell kontroll som er utført på befaringsdagen, samt gjennomgang av eventuell dokumentasjon.



## 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.*

Det er avvik:

- Det er ikke registrert røykvarsler i kjelleretasjen.

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?  
**Ja Det er ikke registrert røykvarsler i kjeller.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

**Kostnadsestimat: Under 10 000**

# Tilstandsrapport



## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Ukjent eksakt byggegrunn, mulig noe av fjell, stein og/eller andre løsmasser.

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 3 Drenering

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

Dreneringsløsninger fra byggeperioden. Det ble ikke registrert grunnmursplast eller isolasjon rundt grunnmur.

Takvann fra nedløpsvann føres videre direkte til terreng ved hushjørner.

Det er ut ifra innvendige observasjoner konstatert at drenering/tettesjikt har begrenset effekt.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ut ifra observasjoner konstatert at drenering er utilstrekkelig og har idag begrenset effekt.

- Ingen fuksikring mot grunnmur registrert og takvann fra nedløpsrør avsluttes ved hushjørner/ grunnmur, uten å bli ledet bort fra boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må utføres dreneringstiltak rundt boligen.

**Kostnadsestimat: Over 300 000**

# Tilstandsrapport



## TO 2 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer av betong, støpt betongplate plate som underlag for gulv i kjeller. Konstruksjonen er lukket, ukjent isolasjonsløsning i gulv mot grunn grunn. Innvendige murvegger er tilsynelatende dekket med pusset tresonitt e.l.

Grunnmuren fremstår i påregnelig tilstand ut fra alder- og det ble ikke ble påvist indikasjon på vesentlige skjevheter, skader eller andre avvik som kan relateres på feil ved grunnmur og fundament, men mindre riss/sprekker forekommer.

Det gjøres oppmerksom på at det er kun synlige overflater på grunnmur og fundamenter som er kontrollert. Ytterligere kontroll krever oppgraving og riving inn- og utvendig.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Utenom enkelte riss/sprekker er det videre ikke registrert forhold som skulle tilsa at det er vesentlige svikt/svakheter i grunn eller fundamenter. Undertegnede har ikke foretatt kontroll av dette, da dette krever oppgraving og langvarige målinger.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Ytterligere undersøkelser bør foretas. Det anbefales å følge med jevnlig for å observere om sprekken utvider seg/ blir større.

- Det må kunne påregnes noe vedlikeholdsbehov og lokale utbedringer på overflater/sprekker.

## TO 2 Terrengforhold

Boligen ligger i skrånet terreng, med bakenforliggende fjellskråning og naturlig vegetasjon.

Boligen vurderes til å være plassert i område som kan være utsatt for flomfare iht. NVE sine oversiktskart.

NVEs aktsomhetskart for flom er et nasjonalt kart på oversiktsnivå som viser hvilke arealer som kan være utsatt for flomfare. Kartet vil aldri kunne bli helt nøyaktig, men er godt nok til å gi en indikasjon på hvor flomfaren bør vurderes.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Terrengforholdet fører til at overflatevann kan ledes til/mot boligen.

- Boligen vurderes til å være plassert i område som kan være utsatt for flomfare iht. NVE sine oversiktskart.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

- Det anbefales å etablere fall vekk fra boligen eller en ledegrøft. Bør gjøres i sammenheng med eventuelle dreneringstiltak.
- Tiltak vedr. flom er ikke prekært, men undertegnede ønsker likevel å gjøre kjøper oppmerksom på dette. For mer informasjon henvises det til NVE eller kommuneplan.



## Septiktank

Undertegnede er ikke gjort kjent med at det er nedgravd septiktank på eiendommen. TG settes ikke, kun til opplysning.

## Oljetank

Ifg. opplysninger fra selger er det ikke nedgravd oljetank på eiendommen. Denne ble fjernet for noen år siden av registrert foretak Daniel C. Tickner.

TG settes ikke, kun til opplysning.

## TO 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Grunnen er lukket. Antar at utvendige vann- og avløpsrør er fra byggeår. Ukjent type og tilstand. Det kan ikke utelukkes at avløpsrør er av eldre støpejern eller betongrør. Rørløsninger er tilknyttet offentlig V/A via private stikkledninger.

Undertegnede har ikke mottatt informasjon fra selger på at det har vært problemer med V/A.

Ved behov for mer informasjon om V/A-anlegg må dette gjøres av fagkyndige.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det kan ikke utelukkes at utvendige vann/avløpsledninger er fra byggeår, har høy alder og at det dermed må kunne påregnes tiltak på sikt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Tiltak er ikke prekært da V/A fungerer i dag, men på grunn av antatt høy alder vil det kunne være påregnelig med utskifting på sikt. Videre gjøres det oppmerksom på at skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg.

## Bygninger på eiendommen

### Uthus/låve



#### Anvendelse

#### Byggeår

#### Kommentar

Ukjent byggeår

#### Standard

Bygget har gjennomgående lav standard.

#### Vedlikehold

Bygget er gammelt og bærer preg av manglende vedlikehold og oppgraderinger.

#### Beskrivelse

Låve/uthus er ikke videre vurdert, inngår ikke i gitt mandat. Det henvises til selger for mer informasjon.



# 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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Enebolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje	91			91	8
2. Etasje	86			86	
Kjeller	70			70	
<b>SUM</b>	<b>247</b>				<b>8</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>247</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje	Vindfang , Gang m/trapp, Stue/Soverom , Kjøkken , Stue , Bad , Bod (spiskammer)		
2. Etasje	Gang , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Garderobe , Soverom 4, Kontor , Bad		
Kjeller	Gang , Kjellerstue , Toalettrom , Lagerrom 1, Lagerrom 2, Bod		

### Kommentar

VEDR. AREALMÅLING:

- Treplattung foran inngangsparti som ligger i tilknytning/inntil boligen er vurdert som Åpent areal (TBA). Andre opparbeidet områder er ikke målt opp, inngår ikke i mandat.
- Treplattung er avrundet til 8 kvm, men er noe i underkant av dette.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

*Kommentar:* - Godkjente tegninger blir normalt kontrollert og vurdert av takstingeniør for lovlighet og lovlig bruk av rom om dette fremlegges. Dette var ikke mulig i gjeldende oppdrag, da tegninger fra kommunens byggesaksarkiv er begrenset (finnes ikke tegninger som definerer bruk av rom/rominndeling).

- Skyvedør mellom stuer er bygget/stengt igjen da rommet mot nordøst er benyttet som soverom under utleieperiode, men kan benyttes som del av stuer hvis skyvedøren åpnes igjen.

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

**Kommentar:** - Vinduer på soverom i 2. etasje tilfredsstillende ikke forskriftskrav til størrelsen på fri åpning. Rømningsvindu må ha høyde minimum 0,6 meter og bredde minimum 0,5 meter. Summen av høyde og bredde må være minimum 1,5 meter. Svingvinduer med dreieakse, må ha tilsvarende effektiv åpning.

- Rømningsvei i kjeller tilfredsstillende ikke krav til direkte rømningsvei da det er avvik i frihøyde i trappen (under 2,1 meter). Vinduer i kjeller er heller ikke godkjente rømningsveier da høyden opp til vindusåpninger er over 1,0 meter og avvik i åpning/størrelse.

## Uthus/låve

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. Etasje		21		21	
Loftsetasje		40		40	
<b>SUM</b>		<b>61</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>61</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. Etasje		Annet (div. rom)	
Loftsetasje		Annet (div. rom)	

### Kommentar

- Enkelte rom i 1. etasje er ikke måleverdig pga. for lav høyde.  
- Carport måles ikke iht. NS 3940:2023

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

**Kommentar:** - Det er ikke fremvist godkjente tegninger fra kommunens byggesaksarkiv. Ukjent om dette finnes.

### 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

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*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)
Enebolig	191	56
Uthus/låve	40	21

### Kommentar

Enebolig

- På befaringsdagen er alle rom i kjeller vurdert som S-ROM, med unntak av innredet kjellerstue som er vurdert som P-ROM.
- Veggtykkelse mellom S-ROM og P-ROM regnes som sekundærareal (S-ROM).

Uthus/låve

- Loftsetasjen er innredet og er vurdert som P-ROM.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.7.2024	Anders Westgård Hafslund	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	6	24		0	2583.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
<b>Adresse</b> Dåsnesvegen 4							
<b>Hjemmelshaver</b> Bygland Åsulv							

## Siste hjemmelovergang

År  
2002

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.08.2024	Selger har selv ikke bodd i boligen og eierinformasjonen er dermed noe begrenset.	Gjennomgått	5	Nei
Ordrebekreftelse	22.07.2024	Ordrebekreftelse er sendt. (Dato for utsendt e-post)	Gjennomgått	1	Nei
Tegninger		Tegninger i kommunens byggesaksarkiv er noe begrenset.	Gjennomgått	1	Nei
Eiendomsverdi.no	16.08.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått	1	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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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 yttertak 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/BY2243>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklæring

Dåsnesvegen 4, 4737 HORNNES

18 Jul 2024

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Dåsnesvegen 4

Postadresse

Dåsnesvegen 4

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?

2002

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 selger

---

Hovedselger

Bygland, Åsulv

## 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

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2004

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet bord i kledning, ny papp, lekter, sløyfer og takstein.

## Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Vann i krypkjeller

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**

2004

**10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Nytt sikringskap med automatsikringer.

**10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Evje Elektroservice

**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

**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

## Ventilasjon og oppvarming

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Maur under kledning, utbedret av skadedyrsfirma.

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

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

# Egenerklærings skjema

Name: **Bygland, Åsulv** Date: **2024-07-18**

Identification  
 Bygland, Åsulv



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Bygland, Åsulv

18/07-2024  
15:01:08

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: \_\_\_\_\_
- 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 lysstyringssystem 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

A. B.

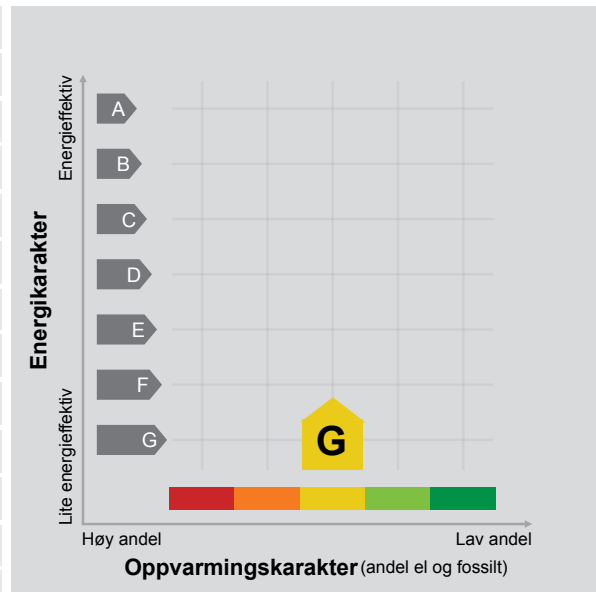
Selgers initialer





# ENERGIATTEST

Adresse	Dåsnesvegen 4
Postnummer	4737
Sted	HORNNES
Kommunenavn	Evje og Hornnes
Gårdsnummer	6
Bruksnummer	24
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167797091
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	5f9c43b7-1925-4545-9a3b-14d57b2b55e3
Dato	18.07.2024



**Energimerket** angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Bruk varmtvann fornuftig**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Montering tetningslister**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se [www.energimerking.no/beregninger](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Enebolig
<b>Byggeår</b>	1946
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	213
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisk Varmepumpe Ved
<b>Ventilasjon</b>	Periodisk avtrekk

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 ([www.energimerking.no/NS3031](http://www.energimerking.no/NS3031)).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Dåsnesvegen 4  
Postnummer: 4737  
Sted: HORNNES  
Kommune: Evje og Hornnes  
Bolignummer: H0101  
Dato: 18.07.2024 12:18:19  
Energimerkenummer: 5f9c43b7-1925-4545-9a3b-14d57b2b55e3

Kommunenummer: 4219  
Gårdsnummer: 6  
Bruksnummer: 24  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 167797091

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

### Tiltak 2: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske- og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

### Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

### Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

### Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 6: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### Tiltak 7: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

### **Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

### **Tiltak 10: Luft kort og effektivt**

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 11: Montering tetningslister**

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

### **Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg**

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

### **Tiltak 13: Randsoneisolering av etasjeskillere**

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

### **Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving**

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

### **Tiltak 15: Isolere loftsluke**

Loftsluken isoleres og tettes ved bruk av tettelister for å redusere varmetap og direkte luftlekkasjer.

### **Tiltak 16: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom**

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

### **Tiltak 17: Etterisolering av kaldt loft**

Kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatta eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 20: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 21: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 22: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 23: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 24: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 25: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnset, alternativt pelletskamin**

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnseter (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnseter og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slukke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

## **Tiltak på sanitæranlegg**

### **Tiltak 26: Isolere varmtvannsrør**

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.



Dagbok nr. 90/19 64  
Setesdal sorenskrivarembete22/5-64  
249Utskrift av skjønnsprotokollen for Vegusdal.

År 1963 den 30. oktober ble skjønnsforretning holdt på kommunehuset i Evje og Hornnes.

Skjønnsstyrer: Lensmann John Homme, Vegusdal, som i brev av 9/10-1963 fra fylkesmannen i Aust-Agder var oppnevnt til settelensmann ved dette skjønn

Skjønnsmenn: Bonde Olav Birketveit, Iveland.  
Bonde Peder Aas, Vegusdal.

Varamann: Sjøfører Einar Haugland, Vegusdal.

Skjønnsmennene var oppnevnt av sorenskriveren i Setesdal i brev av 16/10 1963.

Saksøker: Evje og Hornnes kommune.

Prosessfullmektig: Høyesterettsadvokat Ove S. Andersen, Arendal.

Saksøkt: Følgende grunneiere og rettighetshavere i Evje og Hornnes:

1. Sigmund Syrtveit, eier av g.nr. 57 br.nr. 1					
1 <sup>a</sup> . Gunstein Syrtveit, " " " 57 " " 7	"	"	"	"	"
2. Tore Vassend, " " " 57 " " 4	"	"	"	"	"
3. Leiv Evje, " " " 57 " " 17	"	"	"	"	"
4. Vasilj Pavljuk " " " 56 " " 3	"	"	"	"	"
5. Andreas Kongevold					
Syrtveit, " " " 57 " " 2	"	"	"	"	"
og " " " 56 " " 43	"	"	"	"	"
6. Selmer Tessem, " " " 56 " " 74	"	"	"	"	"
7. Tallak Roland, " " " 56 " " 67	"	"	"	"	"
8. Staten v/ Kirkedep. " " " 56 " " 1 og 11	"	"	"	"	"
9. Einar Gjerstad, " " " ikke skylddelt.	"	"	"	"	"
10. Magnus Kleggetveit " " " 56 " " 17 og 40	"	"	"	"	"
11. Rafineringsverket A/S " " " 49 " " 10	"	"	"	"	"
12. Staten v/Forsvarsdep." " " 42 " " 12	"	"	"	"	"
13. Anders O. Fennefoss " " " 6 " " 10	"	"	"	"	"
14. Martin Uleberg, " " " 6 " " 25	"	"	"	"	"
15. Gunnar Uleberg, " " " 6 " " 24	"	"	"	"	"
16. Gunvor og Gyro Uleberg " " " 6 " " 23	"	"	"	"	"
17. Konrad Evensen, " " " 7 " " 50	"	"	"	"	"
18. Hans Hansen, " " " 7 " " 9	"	"	"	"	"
19. Kristian Hansen, " " " 7 " " 59	"	"	"	"	"
20. Anton Røstad, " " " 7 " " 58	"	"	"	"	"

- 2 -

21. Gunnar Moseid,	eier av g.nr.	7	br.nr.	43
22. Olav Moseid,	" " "	7	" "	46
23. Staten v/Forsvarsdep.	" " "	7	" "	2
24. Ingeborg Tobiesen,	" " "	7	" "	13.
25. Gunnar Abusdal,	" " "	7	" "	3 og 4.
26. Åsmund Abusdal,	" " "	7	" "	45
27. Torkel Brandsdal,	" " "	14	" "	15
28. Harald S. Faret,	" " "	14	" "	2
29. Olav Faret,	" " "	14	" "	1
30. Åsa Nordbø,	" " "	15	" "	1
31. Grunde Hornnes,	" " "	15	" "	54
32. John Hornnes,	" " "	15	" "	10
33. Olav Kallhovd(lektor)	" " "	15	" "	44
34. Marit Kjetså,	" " "	14	" "	6
35. Berta Eikeland,	" " "	15	" "	36
36. Notto Hornnes,	" " "	15	" "	17

Prosessfullmektig for dei saksøkte var:

For takst nr. 1, 2, 3, 5, 6, 18, 28, 29, 30, 31, 32, 34, og 35:

O.r.sakfører Thomas Hannaas, Kristiansand S.

For takst nr. 11 og 33:

O.r.sakfører Guttorm Stray, Kristiansand S.

For takst nr. 24:

O.r.sakfører Jan R. Peersen, Kristiansand S.

For takstnr. 25, 26 og 27:

O.r.sakfører Olav Bryge, Kristiansand S.

Saken gjeld:

Erstatning for grunnavstøelse og ulemper ved ombygging av riksveg nr. 400, kompensasjonsvegen for Setesdalsbanen i Evje og Hornnes kommune på strekningen Syrtveit - Solem - Evje - Hornnes, unntatt bebyggelsen på Evje.

Tilstede var: Partene med unntagelse av saksøkte nr. 4, 7, 9, 12 og 20. For Tore Vassend møtte Birgit Vassend Lien, for prestegården møtte Tønnes Haukland, For militærdepotet møtte major John Rydland og sekretær Einar Solvang. For Ingeborg Tobiesen møtte Gunnar Gruben, for Harald Faret møtte Sigurd Faret og for Åsa Nordbø møtte Bjarne Nordbø.

For Aust-Agder vegvesen møtte ingeniør Dukefoss, konstruktør Høyesen og oppsynsmann Lia.

Skjønnsstyreseren spurte så om mennene var ugilde på grunn av slektskap til partene eller interesserte i saken, i det han gjorde oppmerksom på at de er utelukket fra å gjøre

- 3 -

teneste, dersom de er i noe tilfelle som er nemnd i domst.l. § 106 og 107 eller skjønsl. § 16.

Det ble ikke satt frem noen innvendig mot mennene.

Alle skjønsmennene hadde gitt forsikring før i samsvar med skjønnsloven § 20.

Skjønnsstyreren gjorde rede for skjønnskravet.

H.r.advokat Ove S. Andersen las opp de almindelige skjønnsforutsetningene som lydde slik:

1. Til eiendom for vegvesenet erverves den grunn som fremgår av fremlagte profiler og karter, hvorefter planeringsbredden for kompensasjonsvegen blir 7,5 m. med nødvendig tillegg for kurveutvidelse, banketter, busslommer m.v.
2. For uten grunn til selve vegplanen erverves også et tillegg på 2,60 m. på hver side, regnet fra vegkant som er skjæringslinjen mellom vegbanens plan og tilstøtende veg eller grøfte-skråning. Blir grøften gjenfylt og utlagt til kjørebane, regnes ytre grøftkant som vegkant. Såfremt kant av grøft eller skråning kommer nære enn 2,- m. fra vegkant erverves ytterligere et areal på 0,70 m. regnet fra nevnte kant.
3. Om oppsetting av gjerde gjelder bestemmelsene i Aust-Agder fylkes vegstyres kunngjøring av 13/6 1951 hvorefter gjerde ikke må settes nærmere grøft eller skråningskant enn 0,60 m., dog minst 2,50 m. fra vegkant.  
Såfremt skjønnsretten finner grunnlag for oppsetting av gjerde, skal det kun settes trådgjerde. Dette tillates oppsatt på vegvesenets side av grenselinjen, innenfor de siste 10 cm. bredde av de areal som erverves. Annet gjerde enn trådgjerde tillates ikke, uten særskilt tillatelse.  
Hvis der fastsettes erstatning for oppsetting av gjerde, kan erstatningen ikke kreves utbetalt før gjerde er oppført.
4. Vegvesenet forbeholdes rett til avledning av overflatevann.
5. Bestående grøfter og ledninger som berøres av anlegget, omlegges av vegvesenet.
6. Forøvrig gjelder veglovens bestemmelser om ervervelse av grunn og rettigheter.
7. Utover de i de spesielle forutsetninger nevnte avkjørsler, vil avkjørsler ikke bli tillatt. Heller ikke vil bli tillatt utvidet bruk av de angitte avkjørsler med mindre der i hvert enkelt tilfelle foreligger spesiell tillatelse.
8. Dersom grunneieren ønsker å hugge og beholde det nyttbare virke på den ekoproprieterte grunn, må han opplyse herom senest under befaringen. Huggeten (fellingen) må være fullført innen

- 4 -

31. desember 1964 med mindre annen frist blir avtalt. Hvis grunneieren ikke foretar hugsten i rett tid, kan eksproprianten la den utføre for hans regning.

Eksproprianten skal, for de grunneiere som ønsker det, merke opp beltekantene for hugsten. Begjæring herom fremsettes under skjønnsbefaringen.

Grunneieren er ikke pliktig til å hugge mer enn det han selv finner regningssvarende. Trær, busker og kratt som grunneieren lar stå igjen eller som han ikke ønsker hugget for sin regning, kan hugges av eksproprianten.

9. Hvis grunneieren under skjønnsforretningen opplyser at han selv ikke vil bearbejde hugst av den påstående skog, overtar eksproprianten all påstående skog på den eksproprierede grunn. Oppgjør for målbart virke holdes utenfor skjønnet og avgjøres på grunnlag av etterfølgende sortimentsmåling av vedkommende tømmermåling eller annen instans partene måtte bli enige om og på basis av de ved hugsten gjeldende priser for de respektive sortimenter med fradrag av en av skjønnet fastsatt gjennomsnittlig driftsutgift pr. m<sup>3</sup>.

Grunneieren varsles med rimelig frist til målingen. Omkostningene til målingen betales av eksproprianten.

Nettobeløpet for tømmeret forfaller til betaling senest 4 uker etter oppmåling og endelig skjønn. Fra forfall påløper 5 % reate p.a. Lovbestemt kultur- og investeringsavgift holdes tilbake og innbetales til herredsskogmesteren.

Målingen foretas som om tømmeret skulle være felt, kvistet, barket og kappet på mest fordelaktig måte, hva enten eksproprianten i det enkelte tilfelle har gjort dette eller ikke. Blånet furu og overliggende trær innmåles som friske, dersom det er hugget av eksproprianten.

Driftsutgiftene fastsettes under hensynstagen til de forskjellige slags forekommende virke, terrengsforhold, kjørelengde, gangtid m.m. Kjørelengde regnes til nærreste godkjent leveringssted. I driftsutgiftene medregnes halvparten av påregnelige ordinære målingsutgifter.

Erstatning for virke som antas ikke å komme med i målingen (vedskog o.l.) medtas i erstatningen.

Til fremdrift av virket skal eksproprianten ha adgang til uten ytterligere vederlag å benytte de vanlige benyttede veger, legge- og vølteplasser, dog uten fortrenghet for grunneierens ordinære skogsdrift.

- 5 -

Det tømmer som ikke er drevet frem i løpet av to driftssesonger etter hugsten, tilfaller grunneieren vederlagsfritt.

10. Takstene omfatter enhver erstatning som pliktes i anledning av ervervelsen, herunder også erstatning for mulige skader og ulemper som den fremtidige bruk og det fremtidige vedlikehold (herunder snebrøyting) av vegen måtte påføre de saksøkte eiendommer.

Det tas dog ikke hensyn til tilfeldige og upåregnelige skader og ulemper ved selve anleggsarbeidet. Slike skader erstattes ved mindelig overenskomst eller etterfølgende skjønn.

11. For grunnervervelse begjæres erstatning fastsatt pr. m2. Oppgjør med hver enkelt grunneier vil bli foretatt på basis av de nu foreliggende beregninger, men endelig oppmåling vil finne sted når anleggsarbeidet er avsluttet, samtidig som erstatningsoppgjøret blir å regulere tilsvarende.

Til målingen skal grunneieren varsles.

12. For vegen forutsettes fast vegdekke (asfaltering).
13. Hvor intet annet er anført i de spesielle forutsetninger anlegger de lasteplasser som bygges som stikkveg, i en lengde av ca. 35 m.
14. Lasteplasser, lastelommer, avkjørsler, stikkveger o.l. som i henhold til de spesielle forutsetninger vil bli bygget av vegvesenet til fordel for en eller flere av de saksøkte, vil ikke bli vedlikeholdt av vegvesenet.
15. Med vegens høyre side menes den østre siden og med vegens venstre side menes den vestre siden.
16. Når pelnummer er angitt som stedsbetegnelse, må alltid underforstås at angivelsen er ca.
17. Fra pel 469 til pel 525 vil de deler av nuværende veggrunn som ikke medgår til ny veg bli utlagt de interesserte til bruk og vedlikehold.

De spesielle forutsetninger vil bli referert under befaringen.

Partene fikk så anledning til å holde frem påstandene sine.

Etter at samtlige prosessfullmektigene hadde hatt ordet dro skjønnet på befaring.

De spesielle forutsetninger ble meddelt hver saksøkt etter hvert som skjønnet fór frem.

- 6 -

Felles for alle grunneiere var, at skjønnen ikke skulle ta med ulempeserstatning for eventuelle ulemper med det, at slepekjøring over vegen ikke vil bli tillatt.

Den 14. novb. 1963 var skjønnen samlet og etter rådslagning og avstemning for lukkede dører ble det avsagt slikt

S k j ø n n.

Nr. 1. Sigmund Syrtveit.

Spesielle forutsetninger:

1. Vegvesenet bygger følgende lasteplasser som stikkveger:

- a. Pel 518 venstre (til bruk for dette takstnummer og for takst nr. 2).
- b. Pel 575 venstre.
- c. Pel 576 høyre.
- d. Pel 591 venstre.
- e. Pel 611 venstre.
- f. Pel 632 høyre.
- g. Pel 648 høyre.
- h. Pel 670 høyre.

2. Pel 539 høyre vegvesenet bygger lastelomme ca. 30 m. lang.

3. Pel 569 venstre veg til grustak og driftsveg tilkobles ny veg.

4. Der foreligger enighet mellom partene om at driftsveg fra elven over dette takstnummer for takst nr. 1 a skal ende i stikkveg nevnt foran under punkt 1 a.

En parsell ved pel 515 må hugges innen 31/12 1963.

T a k s t :

A. Grunnerstatning medrekna venteverdi for 18.775 m<sup>2</sup> udyrket mark kr. 0,60 pr. m<sup>2</sup>.

B. Erstatning for ulemper medrekna bygging av bro over bekk ved pel 591 og for smale striper som vert tilbake mellom gammel og ny veg kr. 1.800,-

Nr. 1<sup>a</sup>. Gunstein Syrtveit.

Se takst nr. 1 punkt 4.

Nr. 2. Tore Vassend.

Spesielle forutsetninger:

1. Pel 499 venstre vegvesenet bygger lasteplass som stikkveg.

- 7 -

2. Pel 471 venstre driftsveg tilkobles ny veg.
3. Pel 485 venstre driftsveg tilkobles ny veg.
4. Se tekst nr. 1 punkt 1 a.
5. Se tekst nr. 1 punkt 4.
6. Spørsmål om erstatning for drift av skog beliggende på østsiden av ny veg utstår til endelig avgjørelse foreligger i det anlagte søksmål om rett til sleping av tømmer over nuværende veg.

T a k s t:

- A. Grunnerstatning medrekne venteverdi for 5.504 m<sup>2</sup> dyrket mark kr. 0,65 pr. m<sup>2</sup>.
- B. Erstatning for ulemper kr. 1.000,-  
En parsell ved pel 515 må hugges innen 31/12 1963.

Nr. 3. Leiv Evje.

Spesielle forutsetninger:

1. Pel 656 høyre vegvesenet anlegger driftsveg.
2. Pel 652 venstre avkjørsel til bebyggelsen anlegges av vegvesenet.
3. Tøp av brønn erstattes.

T a k s t:

- A. Grunnerstatning for 1.744 m<sup>2</sup> dyrket mark kr. 2,- pr. m<sup>2</sup>.
- B. Erstatning for ulemper kr. 2.000,-
- C. Erstatning for ødelagt brønn kr. 4.000,-

Nr. 4. Vasilj Pavljuk.

Spesielle forutsetninger:

1. Pel 678 høyre veg til bebyggelsen tilkobles ny veg.
2. All grunn mellom ny og gammel veg erverves.

T a k s t:

- Grunnerstatning for 557 m<sup>2</sup> dyrket mark kr. 2,25 pr. m<sup>2</sup>.  
og for 438 m<sup>2</sup> udyrket mark kr. 0,25 pr. m<sup>2</sup>.  
Erstatning for ulemper kr. 1.000,-

Nr. 5. Andreas Kongevold Syrtveit.

Spesielle forutsetninger:

1. Pel 688 venstre vegvesenet anlegger driftsveg til dyrket mark.

T a k s t:

- Grunnerstatning for 172 m<sup>2</sup> dyrket mark kr. 2,50 pr. m<sup>2</sup>.

- 8 -

Nr. 6. Selmer Tessem.

Spesielle forutsetninger:

1. Pel 694 venstre vegvesenet anlegger lasteplass som stikkveg.
2. Pel 731 venstre veg til bebyggelsen tilkobles ny veg.

T a k s t:

Grunnerstatning for 861 m<sup>2</sup> dyrket mark kr. 2,50 pr. m<sup>2</sup>.  
og for 580 m<sup>2</sup> udyrket mark kr. 0,50 pr. m<sup>2</sup>.

Nr. 7. Tallak Roland.

Spesielle forutsetninger.

1. Pel 716 vegvesenet bygger lasteplass som stikkveg.
2. Avkjørsel til bebyggelsen tilkobles ny veg.
3. All grunn av dyrket mark mellom gammel og ny veg erverves.

T a k s t:

Grunnerstatning for 1.004 m<sup>2</sup> dyrket mark + stripe mellom gammel og ny veg kr. 2,50 pr. m<sup>2</sup>.  
Og for 2.260 m<sup>2</sup> udyrket mark + venteverdi kr. 0,50 pr. m<sup>2</sup>. Erstatning for ulesper kr. 800,-

Nr. 8. Staten v/ Kirkedepartementet.

Spesielle forutsetninger:

1. Vegvesenet opparbeider følgende lasteplasser som stikkveg:
  - a. Pel 773 høyre
  - b. Pel 774 venstre
  - c. Pel 793 venstre
  - d. Pel 775 høyre
2. Vegvesenet bygger følgende lastelommer:
  - a. Pel 751 venstre
  - b. Pel 756 høyre og venstre
  - c. Pel 833 venstre
3. Pel 813 venstre avkjørsel til bebyggelsen tilkobles ny veg.

T a k s t:

Grunnerstatning for 12.905 m<sup>2</sup> grunn + venteverdi kr. 0,75 pr. m<sup>2</sup>.



- 9 -

Nr. 9. Einar Gjerstad.

Ingen spesielle forutsetninger.

T a k s t:

Erstatning for 196 m2 udyrket mark 0,60 pr. m2.

Nr. 10. Magnus Kleggetveit.

Spesielle forutsetninger:

1. Pel 885 høyre og venstre. Avkjørsel for drift bygges av vegvesenet.
2. Pel 895 venstre avkjørsel for drift bygges av vegvesenet.

T a k s t:

Grunnerstatning for 3.240 m2 dyrket mark kr. 2,- pr.m2

Erstatning for ulemper, dyrket mark delt i to + for

riving av en høyløe kr. 1.500,-

Nr. 11. Rafineringsverket A/S.

Spesielle forutsetninger:

Avkjørsel vil kun bli godkjent i forbindelse med regulerings- eller utparselleringsplan.

T a k s t:

Erstatning for ervervelse av 11.051 m2 udyrket mark kr. 3,00 pr. m2.

Nr. 12. Staten Evjemoen utgår.Nr. 13. Anders O. Fenaefoss.

Erstatning for ervervelse av 116 m2 dyrket mark kr. 1,50 pr. m2 + for 795,- m2 udyrket mark kr. 0,60 pr. m2.  
Erstatning for flytting av gjerde på en strekning av ca. 50 m kr. 300.-

Nr. 14. Martin Uleberg.

Spesielle forutsetninger:

1. Pel 1317 venstre avkjørsel for bebyggelsen tilkobles ny veg.
2. Pel 1317 høyre, vegvesenet bygger driftsveg for dette takstnummer og for takst nr. 15.

T a k s t:

Erstatning for grunnavståelse for 225 m2 dyrket mark kr. 4,- pr. m2.

Erstatning for ulemper iberegnet fjerning av nyplantet hekk og uskipling av dyrket mark kr. 1.000,-

- 10 -

Nr. 15. Gunnar Uleberg.

## Spesielle forutsetninger:

1. Pel 1319 venstre vegvesenet bygger avkjørsel for bebyggelsen.
2. Se takst nr. 14 punkt 2.
3. Hekk fjernes i en lengde av ca. 4 m.
4. Brønn forutsettes uherørt av anlegget.

## T a k s t:

Grunnerstatning for 528 m<sup>2</sup> dyrket mark kr. 4,- pr. m<sup>2</sup>.  
Erstatning for ulemper kr. 800,-

Nr. 16. Gunvor og Gyro Uleberg.

## Spesielle forutsetninger:

1. Pel 1321 venstre vegvesenet anlegger avkjørsel for bebyggelsen.
2. Pel 1321 høyre vegvesenet anlegger driftsveg.
3. Hønseshus må fjernes.

## T a k s t:

Grunnerstatning for 406 m<sup>2</sup> dyrket mark kr. 4,- pr. m<sup>2</sup>.  
og for 1.047 m<sup>2</sup> udyrket mark kr. 1,- pr. m<sup>2</sup>.  
Erstatning for fjerning av hønseshus kr. 500,-  
Erstatning for ulemper medrekna hønseshus kr. 1.000,-

Nr. 17. Konrad Evensen.

## Spesielle forutsetninger:

1. Uthus og lagerbu må fjernes.
2. Pel 1336 høyre og venstre vegvesenet anlegger gangsti til båtplass.

## T a k s t:

Grunnerstatning for 1.548 m<sup>2</sup> dyrket mark kr. 2,75 pr. m<sup>2</sup> og for 168 m<sup>2</sup> udyrket mark kr. 1,- pr. m<sup>2</sup>.  
Erstatning for fjerning av 1 uthus som er 12 x 8 m + en lagerbu som er 3 x 4 m. kr. 18.000,-  
Erstatning for ulemper kr. 4.000,-  
+ erstatning for 113 m. nettinggjærde kr. 18,- pr. m.

Nr. 18. Hans Hansen.

## Spesielle forutsetninger:

1. Pel 1353 høyre og venstre vegvesenet anlegger gangsti til båtplass.

## T a k s t:

Grunnerstatning for 2.458 m<sup>2</sup> dyrket mark kr. 2,75 pr. m<sup>2</sup>.  
Ulemperstatning kr. 2.000,-

- 11 -

Erstatning for 170 m trådgjerde kr. 10,- pr. m.

Nr. 19. Kristian Hansen.

Spesielle forutsetninger.

1. Pel 1375 høyre og venstre driftsveg bygges av vegvesenet.

T a k s t:

Grunnerstatning for 3.259 m<sup>2</sup> dyrket mark kr. 2,75 pr. m<sup>2</sup>.  
Erstatning for ulemper kr. 4.750,-

Nr. 20. Anton Røstad.

Spesielle forutsetninger:

1. Brønn onbygges av vegvesenet.
2. Pel 1353 høyre og venstre gangsti til båt plass anlegges av vegvesenet.
3. Hekk fjernes fra uthuset og østover.

T a k s t:

Grunnerstatning for 646 m<sup>2</sup> hagemark + for 300 m<sup>2</sup> mellom veg og elven kr. 4,- pr. m<sup>2</sup>.  
Ulemperstatning medregnet fjerning av 10 frukttrær, hekk og bjerkeallé kr. 4.000,-

Nr. 21. Gunnar Moseid.

Spesielle forutsetninger:

1. Tilkobling til kloakk i vegen må ordnes av eieren ved rør i lukket grøft.
2. Utedo og tillegg til garasjen må fjernes.
3. Lagerskur må trekkes inn ca. 5,- m.
4. Se takst nr. 22.

T a k s t:

Grunnerstatning for 450 m<sup>2</sup> udyrket mark kr. 1,- pr. m<sup>2</sup>.  
Erstatning for ulemper og for flytting av buer kr. 3.300,-

Nr. 22. Olav Moseid.

Spesielle forutsetninger:

1. Pel 1390 høyre og venstre, gangsti til båt plass anlegges av vegvesenet, felles for dette takstnummer og nr. 21.

T a k s t:

Grunnerstatning for 607 m<sup>2</sup> dyrket mark kr. 4,- pr. m<sup>2</sup> (Hagemark) Og for 295 m<sup>2</sup> udyrket mark kr. 0,65 pr. m<sup>2</sup>.  
Erstatning for ulemper kr. 2.000,-.

- 12 -

Nr. 23. Staten v/ Forsvarsdepartementet.

Spesielle forutsetninger:

1. Pel 1408 høyre vegvesenet bygger løsteplass som lønne i 30 m. lengde.

T a k s t:

Grunnerstatning for 3.086 m<sup>2</sup> dyrket og udyrket mark byggefelt (planlagt) kr. 3,- pr. m<sup>2</sup>.  
Ulemperstatning kr. 2.000,-

Nr. 24. Ingeborg Tobiesen.

Spesielle forutsetninger:

1. I vegen legges rør som kan trekkes somrervannledning gjennom.
2. Pel 1424 venstre vegvesenet bygger avkjørsel til campingplass, avkjørselen skal kun brukes når campingplassen er i bruk som sådan.
3. Pel 1424 høyre vegvesenet bygger gangsti.

Alternativ skjønn:

Den under punkt 2 nevnte avkjørsel bygges ikke.

T a k s t:

Grunnerstatning for 1.995 m<sup>2</sup> mark kr. 2,- pr. m<sup>2</sup>.  
Erstatning for ulemper for reduserte inntekter av campingplass kr. 14.000,-  
Alternativt: Det bygges ikke avkjørsel ved pel 1424 venstre. Erstatning for reduserte inntekter av campingplass blir da kr. 16.000,-

Nr. 25. Gunnar Abusdal.

Spesielle forutsetninger:

1. Fra grense mot tokt nr. 24 bygges driftsveg langs ny veg til dyrket mark.
2. Pel 1437 høyre vegvesenet anlegger driftsveg til dyrket mark.
3. Pel 1448 venstre, fra gammel veg bygger vegvesenet avkjørsel for adkomst til husets østside.
4. Pel 1452 høyre vegvesenet bygger driftsveg til dyrket mark.

T a k s t:

Grunnerstatning for 2.892 m<sup>2</sup> dyrket mark kr. 2,25 pr. m<sup>2</sup> og for 1.132 m<sup>2</sup> udyrket mark kr. 0,20 pr. m<sup>2</sup>.  
Erstatning for ulemper kr. 2.000,-

- 13 -

Nr. 26. Åsmund Abusdal.

T a k s t:

Grunnerstatning for 514 m<sup>2</sup> dyrket mark kr. 3,50 pr. m<sup>2</sup>.  
Ulempeserstatning kr. 1.500,-

Nr. 27. Torkel Brandsdal.

Spesielle forutsetninger:

1. Pel 1466 venstre, vegvesenet tilkobler nuværende avkjørsel til ny veg.

T a k s t:

Grunnerstatning for 286 m<sup>2</sup> udyrket mark kr. 0,40 pr. m<sup>2</sup>.  
Erstatning for ulemper kr. 500,-

Nr. 28. Harald Faret.

Spesielle forutsetninger:

1. Pel 1472 høyre og venstre, vegvesenet anlegger driftsveg til dyrket mark.
2. Pel 1483 høyre og venstre, vegvesenet anlegger driftsveg til dyrket mark.
3. Fra pel 1474 høyre til pel 1467 høyre anlegger vegvesenet dreneringsgrøft for gjødselvann til bruk og vedlikehold for dette takstnummer. Grøften legges utenom vegvesenets grunn.
4. Pel 1487 høyre og venstre, vegvesenet anlegger lukket dreneringsgrøft gjennom vegen til bruk for dette takst nr. og for takst nr. 29.
5. På 2 steder i ny veg etter konferanse med grunneieren legges rør for gjennomføring av elektrisk ledning.

T a k s t:

Grunnerstatning for 2.931 m<sup>2</sup> dyrket mark kr. 2,75 pr. m<sup>2</sup> og for 286 m<sup>2</sup> udyrket mark kr. 0,50 pr. m<sup>2</sup>.  
Ulempeserstatning kr. 12.000,-

Nr. 29. Olav Faret.

Spesielle forutsetninger:

1. Pel 1494 høyre og venstre, vegvesenet bygger driftsveg til dyrket mark.
2. Se takst nr. 28 punkt 4.
3. Etter konferanse med grunneieren legges rør i vegen for gjennomføring av elektrisk ledning.

T a k s t:

Grunnerstatning for 1.196 m<sup>2</sup> dyrket mark kr. 2,75 pr. m<sup>2</sup>.

- 14 -

Erstatning for ulemper.....kr. 5.000,-

Nr. 30. Åsa Nordbø.

Spesielle forutsetninger:

1. Pel 1494 høyre og venstre, vegvesenet tilkobler nuværende driftsveg.
2. Etter konferanse med grunneieren legges rør i vegen for gjennomføring av elektrisk ledning.

T a k s t:

Grunnerstatning for 1.243 m<sup>2</sup> dyrket mark kr. 2,75 pr. m<sup>2</sup>. Ulempeserstatning iberegnet bygging av driftsveg frem til egen opplagsplass vest for pel 1494 kr. 6.500,-

Nr. 31. Grunde Hornnes.

Spesielle forutsetninger:

1. Pel 1512 høyre og venstre, vegvesenet anlegger driftsveg til dyrket mark.
2. Etter konferanse med grunneieren legges rør i vegen for gjennomføring av elektrisk ledning.

T a k s t:

Grunnerstatning for 1.924 m<sup>2</sup> dyrket mark kr. 2,75 pr. m<sup>2</sup>. Ulempeserstatning kr. 2.000,-

Nr. 32. John Hornnes.

Spesielle forutsetninger:

1. Pel 1528 høyre og venstre, vegvesenet bygger driftsveg til dyrket mark.
2. Pel 1538 venstre, vegvesenet anlegger lastelomme i 30 m. lengde.
3. Pel 1546 venstre, vegvesenet tilkobler nuværende driftsveg til ny veg.
4. Etter konferanse med grunneieren legges rør i vegen for gjennomføring av elektrisk ledning (Gjerde).

T a k s t:

Grunnerstatning for 2.202 m<sup>2</sup> dyrket mark kr. 2,50 pr. m<sup>2</sup>. og for 3.527 m<sup>2</sup> udyrket mark medregnet venteverdi kr. 0,70 pr. m<sup>2</sup>.

Erstatning for ulemper medregnet deling av dyrket mark redusert tomteverdi, forlenget drift av en del av skogen, i alt kr. 12.000,-.

- 15 -

Videre erstatning for trådgjerde langs dyrket mark  
kr. 10,- pr. m.

Nr. 33. Lektor Olav Kølhoed.

Spesielle forutsetninger:

Eiendommen erverves i sin helhet.

T a k s t:

Hytten med uthus og tomt.....kr. 30.000,-

Nr. 34. Marit Kjetså.

Spesielle forutsetninger:

1. Fel 1863 høyre, braun høynes av vegvesenet slik at  
toppen kommer godt over fyllingsskråningen.

T a k s t:

Grunnerstatning av 50 m2 dyrket mark kr. 4,- pr. m2.

Ulempeserstatning kr. 500,-

Erstatning for nettinggjerde kr. 18,- pr. m2. langs  
ny veg.

Nr. 35. Berta Eikeland.

T a k s t:

Grunnerstatning for 400 m2 hagejord kr. 4,- pr. m2.

Ulempeserstatning medreknet fjerning av frukttrær  
kr. 2.000,-

Erstatning for nettinggjerde kr. 18,- pr. m langs ny  
veg.

Nr. 36. Netto Hornes.

Erstatning for forlenget buveg.....kr. 500,-

Skjønnets fastsatte honoraret for juridisk bistand slik:

Overrettssakfører Thomas Hannaas.....kr. 1.000,-

" Jan R. Peersen....." 800,-

" Guttorm Stray....." 800,-

" Olav Bryge....." 800,-

Alle omkostninger ved skjønnets blir å betale av saksøker-  
en.

Skjønnets var enstemmig.

John Hornes

Olav Birketveit

Peder Aas.

Rett utskrift:

John Hornes (s.)

LENSMANNEN I VEGUSDAL

Dagbok nr. 200 18 65  
Sesedial sorenskrivarembets 8/2-65

172  
Skjema nr. 66<sup>1</sup>  
Statens Vegvesen

**Vann- og kloakkledninger  
samt stikkrenner ved offentlig veg.**

(jfr. rundskriv fra vegdirektøren til fylkesmennene av 16/3-1935.)

SB

Ref.

**E R K L Æ R I N G**

Undertegnede Gunnar O. Uleberg søker herved om til-

latelse til å legge vannledning/kloakkledning/stikkrenner gjennom langs med

riks veg 400

ved (min) eiendom(men)<sup>1)</sup>

Nygardsvoll gnr. 6 bnr. 24 i Evje&Hornnes herred.

Jeg godtar nedenfor nevnte vilkår for tillatelsen som bindende for meg selv og senere eiere og brukere av eiendommen:

1. Arbeidet må utføres etter anvisning av vegvesenet og slik at trafikken ikke stoppes eller unødig forulempes. Arbeidsstedet må avspærres forsvarlig og forsynes med lykter og varselkilter.
2. Når arbeidet er utført, settes vegen i forsvarlig stand etter anvisning av vegvesenet.
3. Mulig ulempe for ledningsanlegget ved vegvesenets vedlikeholds-, reparasjons- og utbedringsarbeider er vegvesenet uvedkommende.
4. Eieren og/eller brukeren er ansvarlig for all skade som ved ledningsanlegget måtte påføres vegområdet eller tredjemann.
5. Eieren og/eller brukeren er forpliktet til på egen kostnad å foreta de endringer med ledningsanlegget — eventuelt fjerne det — som vegvesenet senere måtte finne nødvendig, idet vegvesenets tillatelse bare er gilt midlertidig.
6. Denne erklæring blir å finglyse på eierens/brukerens<sup>1)</sup> kostnad som hefte på eiendommen.
7. Arbeidet må ikke settes i gang før finglyst erklæring som nevnt i pkt. 6 foreligger, med mindre vegsjefen har tillatt arbeidet igangsatt på et tidligere tidspunkt. Under ingen omstendigheter kan arbeidet igangsettes før vegoppsynsmannen er varslt.

8.2) De oppgravde masser skal fylles i grøften med lagene  
mest mulig i samme rekkefølge som de lå før opp-  
gravningen.

den

Undertegnede eier av ovennevnte eiendom samtykker i at erklæringen finglyses som heftelse på eiendommen.<sup>2)</sup>

den

<sup>1)</sup> Stryk det som ikke passer.

<sup>2)</sup> Plass for ytterligere vilkår.

<sup>3)</sup> Hvor brukeren ikke har særskilt hjemmel til eiendommen, må eierens samtykke innhentes.



~~Sendes herra vegsjefen i~~  
~~for videre ekspedering til søkeren, idet De bes påse at de stille vilkår blir fulgt.~~

~~den~~

(Søkerens navn)

J-nr. Arkiv nr. 774-EV.

Herr Gunnar O. Uleberg  
Dåsnes, Hornnes.

Efter Deres søknad av 8. mai 1963 gir en herved tillatelse til å legge  
kloakkledning

gjennom ~~vegsmed~~ riks veg 400

Tillatelsen gis på de i omstående erklæring nevnte vilkår. Erklæringen bes i datert og  
undertegnet stand innlevert til Aust-Agder Vegkontor  
som for Deres regning foranlediger erklæringen tinglyst.

Vegsjefen i Aust-Agder

Arendal, den 20. januar 1965.

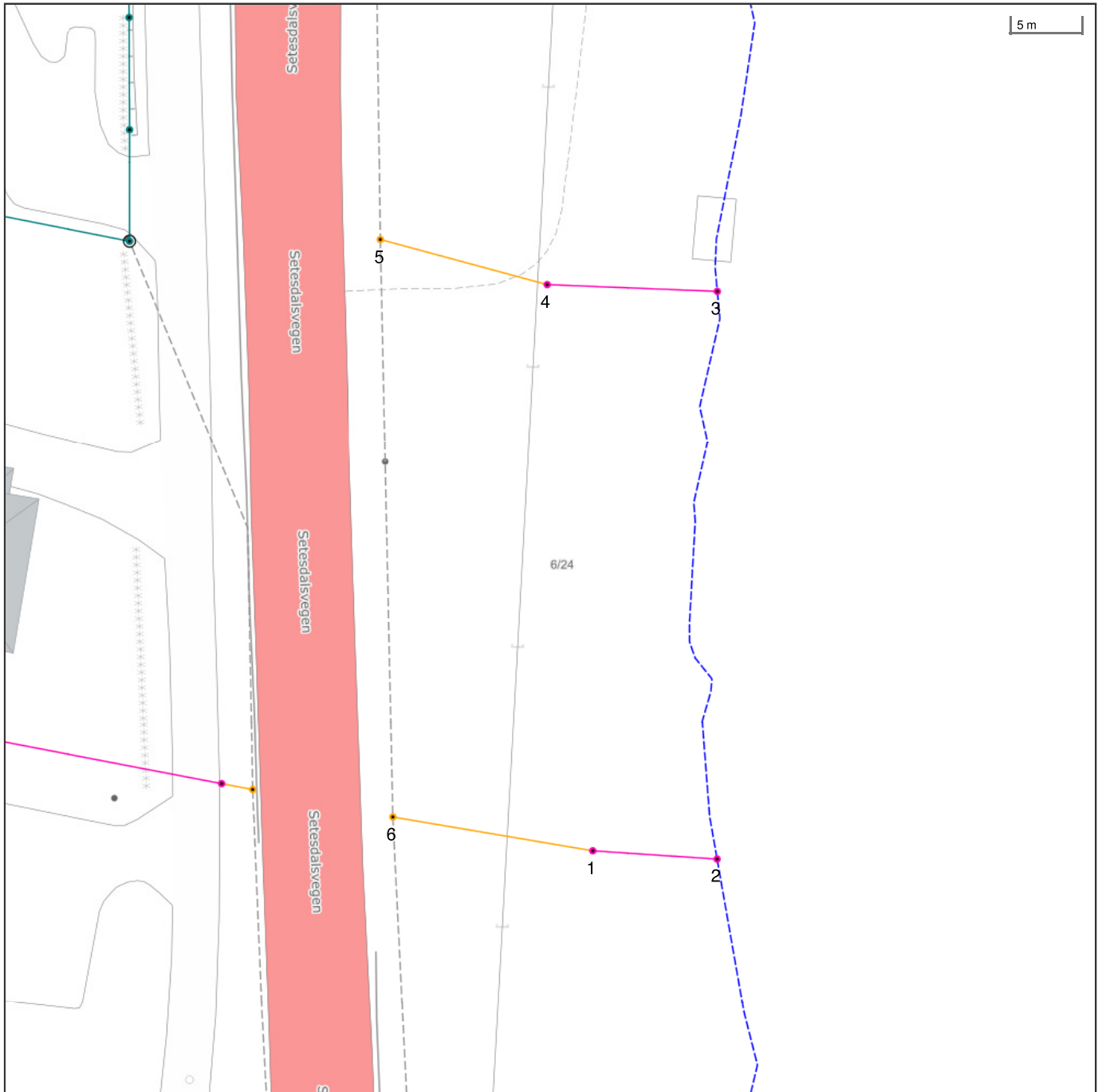
For vegsjefen  
*Rolv Schirmer*  
Rolv Schirmer  
bem.

Sendes herra vegtilsynsmannen i  
for videre ekspedering til søkeren, idet De bes påse at de stille vilkår blir fulgt.  
Originalen + 1 gjenpart av erklæringen bes sendt tilbake hit etter at den er tinglyst.



# Eiendomskart for eiendom 4219 - 6/24//

Teig 1 av 2



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.

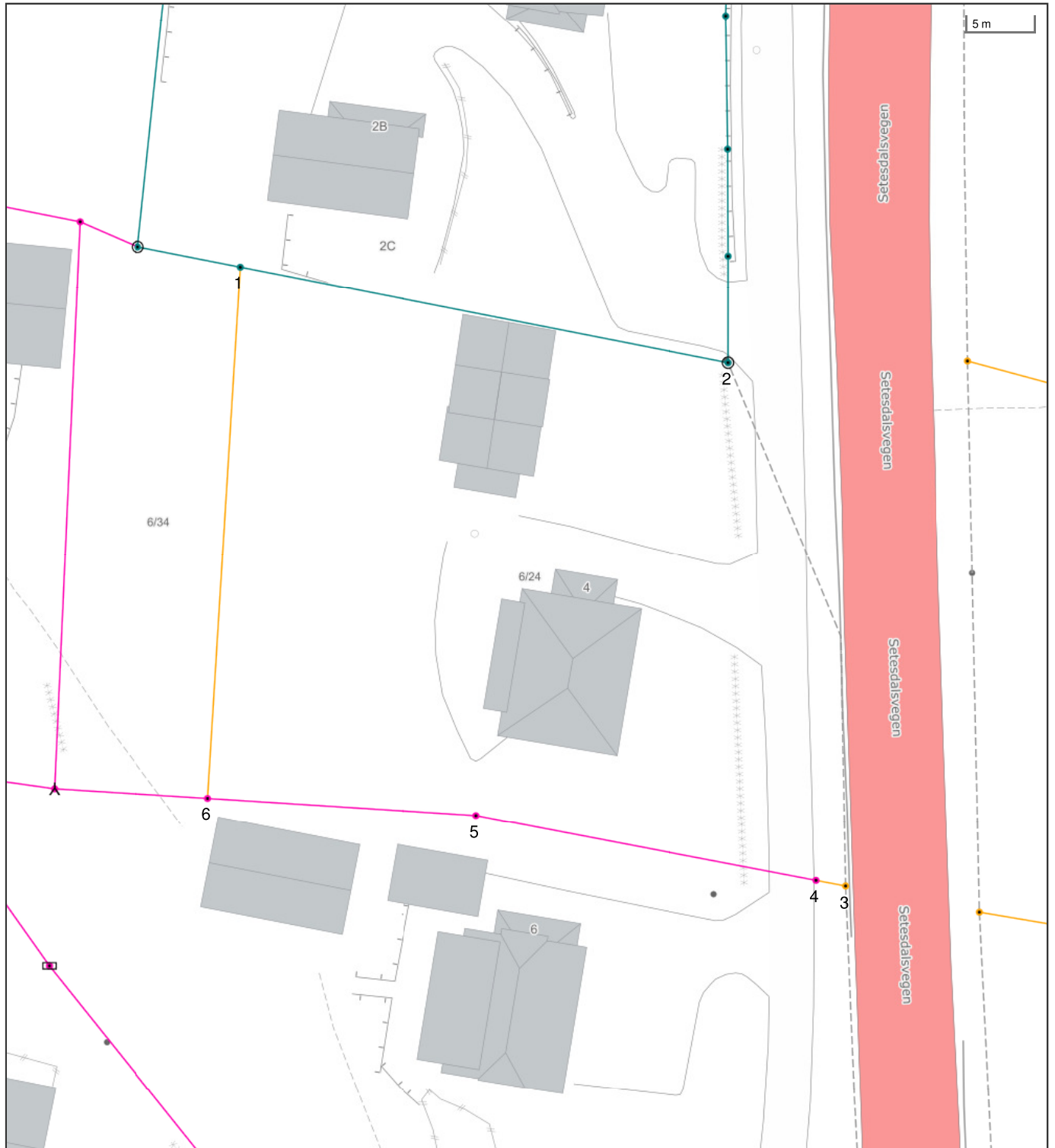
-----	Eiendomsgrense - omtvistet	-----	Eiendomsgrense - lite nøyaktig	●	Grensepunkt - lite nøyaktig	⊙	Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - -	Hjelpelinje vegkant	-----	Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	●	Grensepunkt - mindre nøyaktig	⊙	Grensepunkt - bolt
.....	Hjelpelinje fiktiv	-----	Eiendomsgrense - middels nøyaktig	●	Grensepunkt - middels nøyaktig	⊙	Grensepunkt - kors
.....	Hjelpelinje punktfeste	-----	Eiendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	Grensepunkt - rør
-----	Hjelpelinje vannkant	-----	Eiendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
		-----	Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet	●	Grensepunkt - uten klassifisering	●	

## Teig 1 av 2

<b>Areal</b>	908,90 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Hjelpelinje vannkant, Hjelpelinje vegkant			
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6493215,54	<b>Øst</b>	428838,1

<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6493195,48	428845,49	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	14,43	
2	6493194,73	428854,38	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	8,92	
3	6493235,14	428855,13	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	41,42	
4	6493235,84	428842,98	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	12,17	
5	6493239,26	428831,17	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	12,30	
6	6493198,14	428831,31	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	41,12	

# Teig 2 av 2 (hovedteig)



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 - svært nøyaktig	⊙ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	

## Teig 2 av 2 (hovedteig)

<b>Areal</b>	1 674,70 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Hjelpelinje vegkant		
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6493217,43	<b>Øst</b> 428800,36

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6493247,28	428776,89	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	39,71	
2	6493239,46	428813,27	13 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	37,21	
3	6493200,27	428821,32	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	40,71	
4	6493200,73	428819,12	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	2,25	
5	6493206,05	428793,77	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Annen detalj (83)	25,90	
6	6493207,7	428773,72	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	20,12	



# Grunnkart

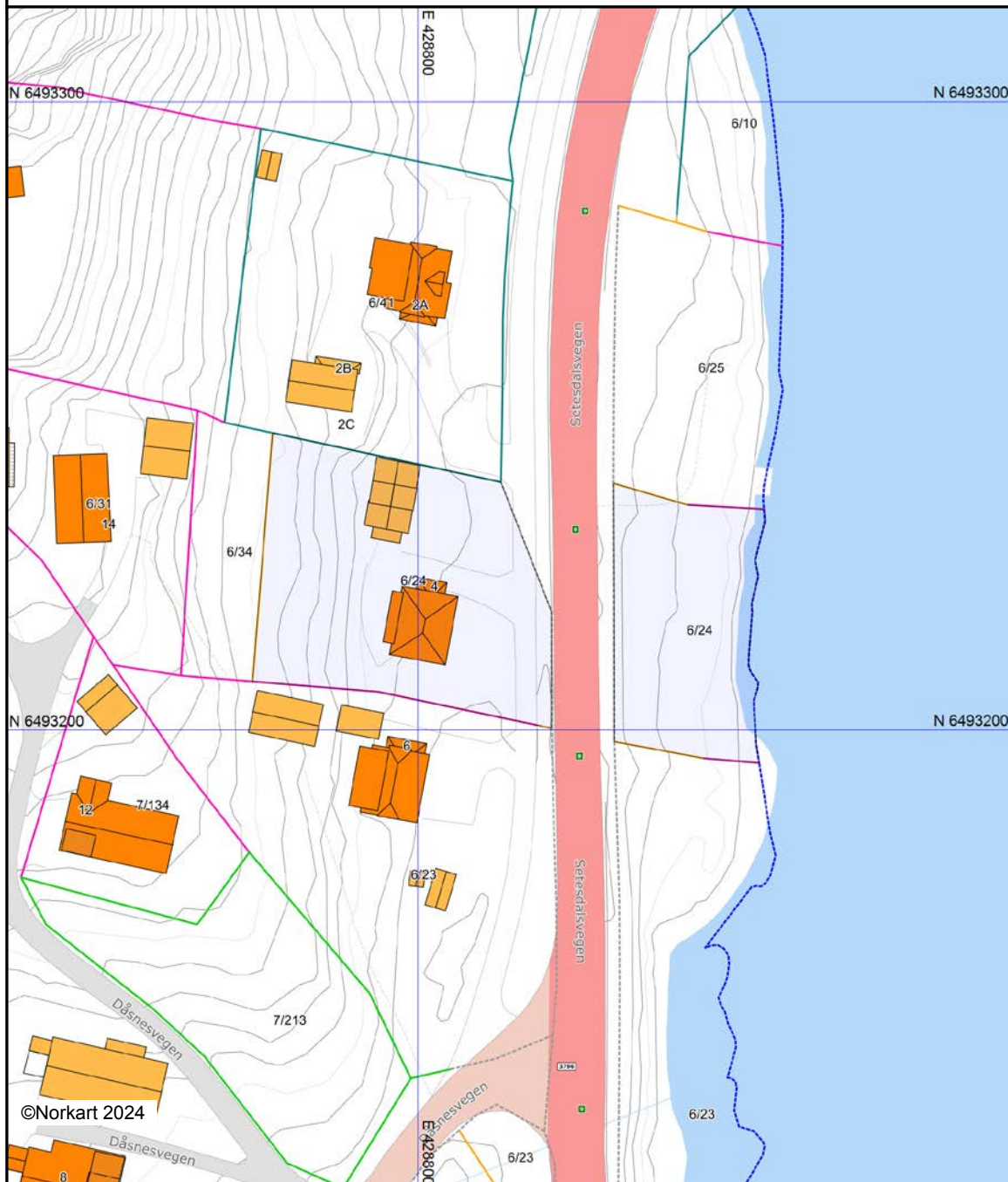
Eiendom: 6/24  
Adresse: Dåsnesvegen 4  
Dato: 01.07.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vje og Hornnes kommune

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

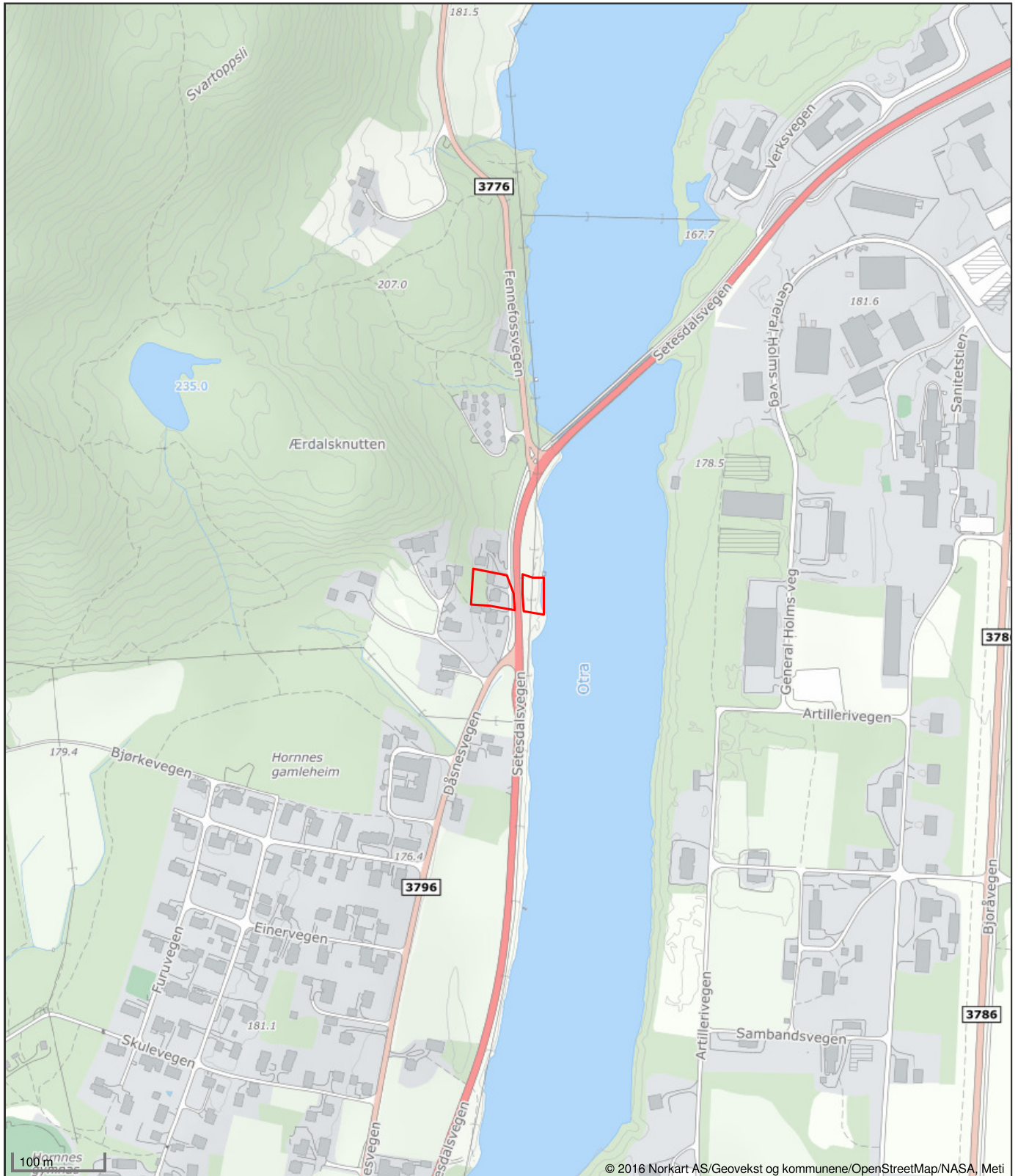


©Norkart 2024

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



# Oversiktskart for eiendom 4219 - 6/24//



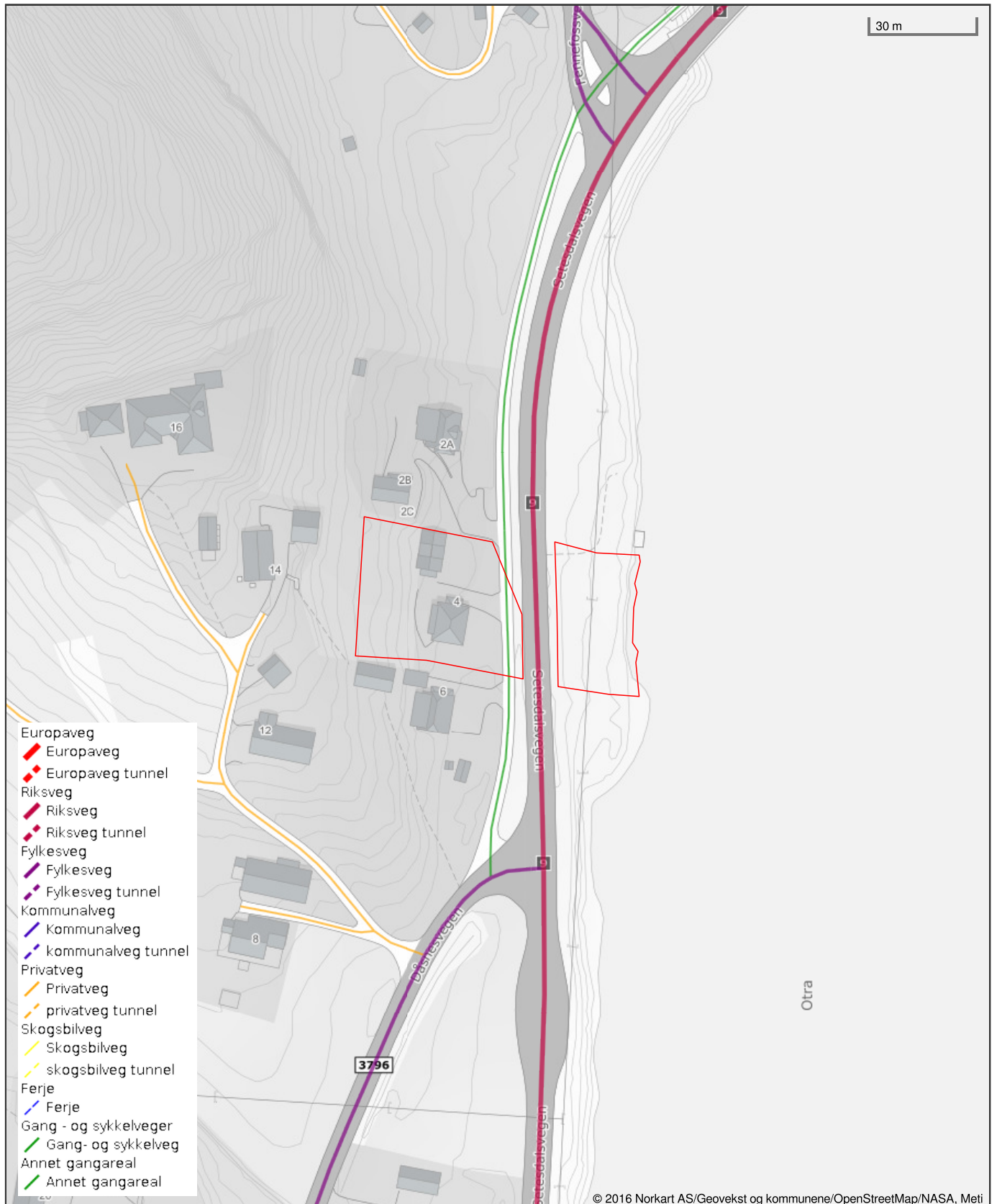
© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

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.



# Vegstatuskart for eiendom 4219 - 6/24//

30 m



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

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.





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

<b>Kapittel 1. Innledning</b>	<b>4</b>
§ 1.1 Planens rettsvirkning	4
§ 1.2 Forhold til andre planer	4
<b>Kapittel 2. Plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler</b>	<b>4</b>
§ 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
<b>Kapittel 3. Kvalitetskrav til bebyggelse</b>	<b>4</b>
§ 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
<b>Kapittel 4. Infrastruktur</b>	<b>5</b>
§ 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
<b>Kapittel 5. Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet</b>	<b>6</b>
§ 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
<b>Kapittel 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag</b>	<b>7</b>
§ 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

<b>Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål etter pbl 11-10</b>	<b>7</b>
§ 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
<b>Kapittel 8. Bestemmelser til arealformål for landbruk-, natur- og friluftsområder (LNF)- pbl §11-11</b>	<b>9</b>
§ 8.1 Lokalisering av landbruksbygg	9
§ 8.2 Utforming og lokalisering av bygg i LNF-spredd, boligbebyggelse,	9
<b>Kapittel 9. Bestemmelser til hensynssoner etter pbl § 11-8</b>	<b>10</b>
§ 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
<b>Kapittel 10. Retningslinjer til kommuneplanens arealdel</b>	<b>10</b>
§ 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
<b>Temakart sentrumssoner</b>	<b>11</b>
<b>Fradelte boligtomter i LNF</b>	<b>11</b>
<b>Vedlegg</b>	
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 tilrettelegges 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 søknadspålitlige 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> bruksareal.
- Industri og lagerbygg skal ha 1 parkeringsplass pr. 100 m<sup>2</sup> bruksareal. I tillegg til dette kommer evt. lasteareal for vare- og lastebiler.
- For institusjoner, hoteller, restauranter, forsamlingslokaler og andre bygningsanlegg hvor spesielle forhold gjør seg gjeldende skal parkeringsplasser for bil og sykkel, beregnes ut fra størrelse, antall ansatte/gjester og bruk. I tillegg til dette kommer lasteareal for vare- og lastebiler. Krav til antall parkeringsplasser for bil og sykkel vil i disse tilfellene være individuelt og fastsettes derfor av kommunen i hvert enkelt tilfelle. Krav kan også fastsettes i reguleringsplan for det aktuelle område.

#### § 4.2.5 Garasje

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

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

#### § 4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

## Kapittel 5.

### Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

#### § 5.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet

Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom.

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

#### § 5.2 Flomveier

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

#### § 5.3 Støy

Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse og utvidelse av slike skal tiltakshaver utarbeide 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 gruen.

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

Løsmasser fra dette området skal ikke benyttes i byggegrunn.

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

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

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

#### § 5.6 Faresone Flom (pbl §11-8 a)

Nr	Navn	Kart
H320	Flom	Temakart 4

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

## Kapittel 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

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

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

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

- Kommunal-, fylkeskommunal- eller riksveg ligger nærmere vassdraget
- Fradeling av grunneiendom til uendret bruk inkludert innløsning av bebygd festetomt etter tomtefesteloven
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som kan forestås av tiltakshaver, som beskrevet i byggesaksforskriften § 3-1, men ikke nærmere vassdrag enn eksisterende bygg på eiendommen.
- Mindre tiltak på bebygd eiendom som ikke krever søknad og tillatelse, som beskrevet i plan- og bygningslovens § 20-5. Ikke nærmere vassdrag enn eksisterende bygg på eiendommen
- Tiltak som vurderes å lette tilgjengeligheten for allmennheten til vann og vassdrag
- Tiltak som tilrettelegger for økt bruk til 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 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Lekeplassene skal ha en størrelse på minst 100 m<sup>2</sup>.

#### 2. Kvartalslekeplasser:

Alle boliger skal innen en gangavstand på 300 m ha en kvartalslekeplass. Det skal regnes minst 10 m<sup>2</sup> pr. boenhet. Kvartalslekeplassene skal ha en størrelse på minst 500 m<sup>2</sup>. 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 friluftsinnteressene 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 friluftsinnteressene 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, annekst inntil 30 m<sup>2</sup> og uthus/boder inntil 15 m
- Maksimal mønehøyde på hovedhytte er 5,5 m målt fra gulvhøyde/sokkelhøyde
- Maksimal mønehøyde på uthus og annekst er 4 m fra gulvhøyde/sokkelhøyde
- Bygningene skal harmonere med omgivelsene når det gjelder utforming, materialvalg og fargevalg.
- Bygninger på samme tomt skal harmonere
- Taktekking skal være i et ikke reflekterende materiale.
- Ved vurdering av foretting av eksisterende hyttefelt, skal det samtidig skisseres for oppgradering av gamle hytter til full VA – løsning. Der dette ikke er praktisk gjennomførbart, vil ikke foretting 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 m<sup>2</sup>. Plasskrevende varegrupper er definert til: Biler, båter og motorkjøretøyer, landbruksmaskiner, trelast og andre større byggevarer, hvitevarer og møbler samt salg fra planteskoler og hagesentre. Annen handel



med arealbehov under 750 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> BYA. Mønehøyde kan være på maks 4,5 meter.
- Det gis ikke tillatelse til veibygging fram til bygningen.
- Bygningen tillates ikke fradelt fra eiendommen.
- Ved søknad skal det fremlegges utmarksplan/dokumentasjon på behov for bygget i forhold til utnyttelse av naturressursene i området. Kommunen skal vurdere og godkjenne planene før byggetillatelse gis.

#### § 7.6 Områder avsatt til råstoffutvinning

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

For alle massetak, både nye og gamle, med uttak på mer enn 10.000 m<sup>3</sup>, 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 m<sup>2</sup>

#### § 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 m<sup>2</sup>. 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.

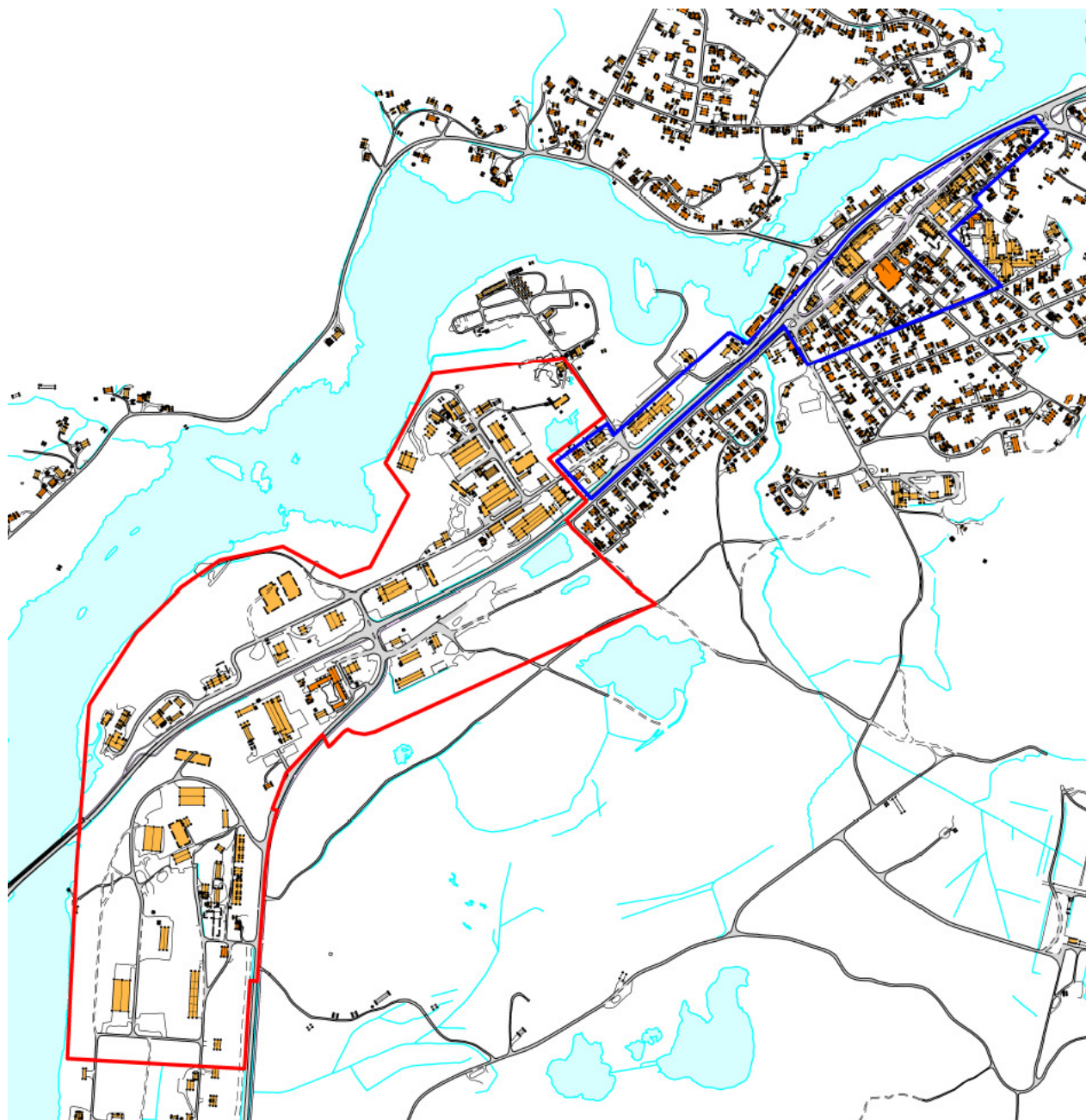
Det skal ikke planlegges inngrep som fører til en reduksjon av INON-områdene. Det kan gjøres unntak for nødvendige tiltak i forbindelse med skogsdrift.

### § 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 rabattert 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”*

Retts 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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts 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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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:

Dåsnesvegen 4, 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