

# Nipelivegen 86

## Gautestad



Prisantydning: **kr 1 450 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormegleren.no





# Flott oppgradert hytte med innlagt strøm/ vann/avløp | Kort vei til skiløype | Usjenert og solrikt

OMRÅDE  
**Gautestad**

ADRESSE  
**Nipelivegen 86, 4735 EVJE**

Prisantydning  
**kr 1 450 000,-**

Omkostninger: **kr 56 550,-**  
Totalpris: **kr 1 506 550,-**  
Kommunale avgifter: **kr 2 569,- per år**

---

BRA-i: 57 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 13 m<sup>2</sup>

BRA Total: 70 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Fritidseiendom  
Byggeår: 1976  
Soverom: 3  
Etasje: 1  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Festet  
Tomteareal: 650 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

# NIPELIVEGEN 86

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 64, bruksnummer 249 i Evje og Hornnes kommune.

### Areal

BRA - i: 57 m<sup>2</sup>

BRA - e: 13 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 70 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 57 m<sup>2</sup> Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Bad

BRA-e: 13 m<sup>2</sup> Bod, Bod 2, Bod 3

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.

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

650 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er festet. Grunneier er Harald Aas. Årlig festeavgift er pr. 2024 kr 2 448,-. Neste regulering av festeavgifter er i oktober 2026.

### Festetid

99 pår

### Regulering av festeavgift

Neste regulering oktober 2024

### Festekontrakt datert

25.10.1976.

### Beliggenhet

Vi har for salg en flott hytte beliggende i populært og attraktivt hytteområde på Gautestad. Kort vei til badeplass, turløyper og skiløyper. Det er flere fiskevann innen 1 km. På vinterstid kjøres det flotte skiløyper i variert terreng. Høgås som ligger ca 7 km mot Evje sentrum har lysløype og skitrekk. Til Evje sentrum er det ca 15 km. Her er det et riktig utvalg av butikker, ulike aktiviteter som klatreparker, rafting, sykkelløype og hoppbakke. Til Kristiansand sentrum er det ca 1 time og 15 min i bil. Se nabolagsprofil for nærmere beskrivelse.



**Adkomst**

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

**Bygningssakkyndig**

Lossius Takst AS

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

UTVENDIG

Hytte oppført i tre, bygd over murblokker/pilarer. Bjelkelag, bindingsverk og takkonstruksjon i tre. Svakt skrånet saltak i tekket med stålplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål. Vinduer og dører karmet og ramme av tre. Syd-vest vendt terrasse oppført i tre.

INNVENDIG

Tregulv, malt/beiset panel på vegger og takhimling. Profilerte malte tredører som innvendige dører. Hytten har vedovn fra tilkoblet elementpipe.

VÅTROM

Bad med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og panel i takhimling. Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og innredning med nedfelt vask.

KJØKKEN

Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte 1- speilfronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av kjøleskap, stekeovn og koketopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør av kobber og plast. Avløpsrør av plast. Generell luftutskifting i hytten skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Ca. 66 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.

**Sammendrag selgers egenerklæring**

Følgende fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

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

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid, hele badet ble laget nytt i 2019

2.1.2 Årstall: 2019

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Alt arbeid på badet og i forbindelse med avløp og borrevann er utført av fagfolk

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Byggmester Knut Flåt, snekkerarbeid, og han skaffet også han som la belegg på golvet. Inkludert flyging av betongmasten. Ragnar Ås hadde alt rørleggerarbeid med bad, avløp og opplegg ute fra borebrønner til avløpsanlegg. Evje Elektriske har gjort alt elektrisk. Det skal være tilsyn på anlegget i august .

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja!

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

Beskriv feilen og omfanget: I 2019 ble det oppdaget en lekk i taket i boden på baksiden. Taket ble skiftet 2019

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

4.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid, skiftet tak, takrenner og satt på ny pipehatt

4.1.2 Årstall: 2019

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Alt

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Byggmester Knut Flåt

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja!

4.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

4.2.2 Årstall: 2019

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Bygget lett vedbod, ca 4 kvadrat. Skiftet yttervegg endevegg mot øst. Videre skiftet inn til utgangsdøra. På baksiden er veggen skiftet fra bodveggen til enden. Der det er skiftet kledning er det lagt inn 7 cm ekstra isolasjon. Jeg har på egenhendig panelet og isolert veggen mot stuen inne i boden.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Byggmester Knut Flåt

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja!

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

10.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

10.1.2 Årstall: 2019

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Mange nye punkt, varmekabler. Kjøkken og bad.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Evje Elektriske. Det skal være tilsyn i August

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja!

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

Spesifiser hvilken type: Borebrønn levert av Edland brønnboring.

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

13.1 Navn på arbeid: Nytt arbeidskraft av rør er lagt inn i 2019 av Ragnar Ås (alle rør er lagt inn i 2019, av Ragnar Ås)

13.1.2 Årstall: 2019

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Alt i forbindelse med kjøkken, bad, vann og avløp

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Ragnar Ås

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja!

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja!

16.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid

16.1.2 Årstall: 2018

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Laget ny brannvegg og installerte Ny vedovn. Kan finne navnet på murer og ovnsmontør seinere

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Kommer seinere. Ovnsinstallatør het Madsen.

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja!

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

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort. Det ser ut som om den ene støtten i svalgangen må rettes opp

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

Beskriv feilen eller endringen. Skiftet ovn.

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Har sett spor etter mus en gang i boden bak

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? Ikke relevant for denne boligen

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

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her: Jeg har skiftet dekke på terrassen selv. Jeg har også endret boden der det før var toalett . Jeg rev veggen samt tettet der toalettet hadde stått.

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

Skriv opplysningene her: Hytta står på fundament av betongblokker. Alle fundamentene står på fjell.. Det er ikke kjørevei helt frem til hytta. Det er to parkeringsplasser ca 50 m. Fra hytta. Kjørevei må søkes om , og man er avhengig av en avtale med en av naboene. Nabo i den røde hytta har sagt at han ikke er negativ til det , men man må jo da betale seg inn i den veien. Stien opp til hytta går i området som ligger på grunneiers eiendom.

### **Innhold**

Hytta er sjarmerende og gir en skikkelig god hyttefølelse. Den har 3 soverom, bad, bod og åpen løsning mellom kjøkken og stue. Det medfølger også en praktisk bod på 12 kvm. med gode oppbevaringsmuligheter.

### **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 Lossius Takst AS den 25.07.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato, 04.07.2024. 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:

Hytten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i påregnelig teknisk stand ut fra byggeår typen bygning. I hovedsak har hytten normal slitasje basert på alder, noe som vil si at det må påregnes enkelte tilstandssvekkelser som vil kunne kreve vedlikehold og utskifting på sikt eller i nær fremtid.

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Konstruksjon som ikke er undersøkt TG IU:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

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

Utvendig > Nedløp og beslag: Det mangler snøfangere på taket. Det ble registrert noe lokal svai på takrenne ved siden av inngangsparti.

Innvendig > Pipe og ildsted: Sotluken er for nært brennbart materiale og det mangler ildfast plate under denne. Det gjøres oppmerksom på at Plate foran vedovnen er løs/noe bøyd (snublekant).

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon: Rommet mangler tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Vannkvaliteten er ikke kontrollert mtp. om det er kvalifisert for drikkevann. Det ble registrert noe gnagemerker/spist isolasjon på rør synlig under hytten.

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

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



Utvendig > Dører: Dørene fungerer, men er av eldre dato. Inngangsdør er begrenset isolert mot dagens standard, noe som kan medføre noe trekk.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det ble registrert noe etterslep på vedlikehold på terrasse rekkverk.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv: Dagens løsning med dusjkabinett fungerer. Om ny eier imidlertid ønsker annen løsning med dusjing direkte på flis, gjøres det oppmerksom på at fallforhold rundt sluk ikke tilstrekkelig for bruksvann.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det ble ikke registrert komfyrvakt på kjøkkenet.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det gjøres oppmerksom på at avtrekkskanal ikke er innelukket i tilstøtende rom (entré).

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**

Det meste av innboet blir fjernet, men selger er åpne for å avtale enkelte gjenstander med kjøper.

Integrerte hvitevarer følger salget.

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 hytten ble oppgradert i 2019. Ca 70 % av ytterveggene ble etterisolert med 7 cm isolasjon. Det ble det også satt opp ny kledning på de samme veggene. Hele taket har fått nye takplater. Nytt bad med fliser og varmekabler. Ny brannvegg og ny vedovn installert i stue. Dekke på terrassen er skiftet. Borehull laget samme år. Det har gitt mer enn nok vann til det selger har hatt behov for. Selger opplyser videre at man ikke kan la en slange renne mer enn ca 10 min, da går brønnen tom og man må vente på at den fylles. Selger har målt tilsiget til over 2000 liter i døgnet. Det er opplegg for kloakk og gråvann. Her er det tett tank på 6000 liter. Selger har tømt en gang i året. Det er installert nytt kjøkken med nytt kjøleskap, ny koketopp og ny stekeovn. God ventilator.

### **Modernisert/Påkostet år**

2019

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV blir hengende. Antenne er ikke satt opp. Selger har kun hatt NRK 1, 2 og 3

### **Parkering**

Hytten har to parkeringsplasser ca 50 m fra hytta. Om vinteren har selger hatt parkeringsplass ca 300 m fra hytta. Denne plasser er blitt brøytet. Selger opplyser at det er mulig å bestille brøyting nærmere enn 300 meter fra hytta, dersom man ønsker det. For dette må det påregnes ekstra kostnader.

### **Forsikringsselskap**

Tryg

### **Polisenummer**

6442892

---

**Radonmåling**

Det er ikke utført radonmåling!

**ENERGI****Oppvarming**

Selger opplyser at oppvarming består av stor vedovn, varmekabler på bad og ellers elektriske ovner. Det er også varmekabler på vannrør og avløpsrør.

**Info strømforbruk**

Strømforbruk er oppgitt å være ca 2300 Kwh/kr 6000.

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

**Energikarakter**

F

**Energifarge**

Oransje

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 2 569

**Kommunale avgifter år**

2023

**Info kommunale avgifter**

Inkludert i kommunale avgifter er feiing, kr 481 og hytterrenovasjon, kr 2088.

Renovasjonsavgift for privat anlegg kommer i tillegg. Gebyret faktureres i forhold til antall tømminger, ca kr 3500 per tømming.

**Info eiendomsskatt**

Det foreligger ikke eiendomsskatt for fritidsbolig i Evje og Hornnes kommune.

**Formuesverdi sekundær**

Kr 325 993

**Formuesverdi sekundær år**

2022

**Årlig velavgift**

Kr 1 000

**Velforening**

Det er ikke pliktet medlemskap i velforeningen, men det anbefales å være medlem. Velforeningen sørger for kjøring av skiløyper, vedlikehold av badeplasser og stier. Dette arbeidet finansieres med penger fra medlemskontigenten.

**Info vannavgift**

Eget borrehull - ingen avgifter

**Årlig festeavgift**

Kr 2 448

---

### **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:

4219/64/249:

09.11.1976 - Dokumentnr: 103572 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

25.05.2020 - Dokumentnr: 2498242 - Jordskifte

Gjelder feste

Bruksordningsregler for Nipelivegen

17-072318REN-JARD Nipelivegen med flere

Aust-Agder jordskifterett

Gjelder denne registerenheten med flere

02.07.2024 - Dokumentnr: 1646365 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Gjelder feste

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

09.11.1976 - Dokumentnr: 103572 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

ÅRLIG AVGIFT NOK 500

PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT

09.11.1976 - Dokumentnr: 103571 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4219 Gnr:64 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 938908 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0937 Gnr:64 Bnr:249

22.06.2016 - Dokumentnr: 562832 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4219 Gnr:64 Bnr:3

Rettighet hefter i: Knr:4219 Gnr:64 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:4219 Gnr:64 Bnr:238

Rettighet hefter i: Knr:4219 Gnr:64 Bnr:466

Rettighet hefter i: Knr:4219 Gnr:64 Bnr:479

Rettighet hefter i: Knr:4219 Gnr:64 Bnr:493

Rettighet hefter i: Knr:4219 Gnr:64 Bnr:494

Rettighet hefter i: Knr:4219 Gnr:64 Bnr:496



Rettighet hefter i: Knr:4219 Gnr:64 Bnr:526  
Rettighet hefter i: Knr:4219 Gnr:64 Bnr:528  
Rettighet hefter i: Knr:4219 Gnr:64 Bnr:529  
Rettighet hefter i: Knr:4219 Gnr:64 Bnr:530  
Rettighet hefter i: Knr:4219 Gnr:64 Bnr:531  
Rettighet hefter i: Knr:4219 Gnr:64 Bnr:536  
Bestemmelse om parkering  
Gjelder denne registerenheten med flere

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Fritidsbygg er registrert som "Tatt i bruk" 14.09.2007 i matrikkelen.

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 på grunn av FYLL INN. 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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk:

- Plantegninger viser rom merket "vask" og "kjøkken". Dette området fremstår nå som bad. Kjøkken er nå flyttet til del av stuen.
- Plantegninger viser redskapsbod med inngang fra terrasse. Denne eksisterer, men er påbygd med et ekstra bodrom og ble til sammen målt 2,5 kvm. større enn hva som fremgår av mål på tegninger.

### **Vei, vann og avløp**

Det er en stikkvei til hytten som deles av 3 hytteeiere. Her kan det bli litt vedlikeholdsutgifter, avhengig av hva man gjør av grusing osv. Brøyting av denne veien er mulig.

Privat vann og avløp. Her er det privat septikanlegg med tett tank på 6000 liter. Dette anlegget er montert og godkjent av kommunen. Kostnader per tømning, ca kr 3500. Selger har fått tanken tømt en gang i året. Anlegget har fungert problemfritt de 5 årene det har vært i bruk av selger.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse og ligger under reguleringsplan Gautestad Gnr. 64 Bnr. 3, 4 og 310, ikrafttredelse 11.06.2010, Id 201001. Reguleringsplanen ligger under kommuneplanEvje og Hornnes 2020-2030, ikraftsatt 27.02.2020, Id 201701.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar konsesjon**

Det er ikke krav om søknad om konsesjon.

### **Kommentar odelsrett**

Det hviler ikke odel på eiendommen.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder 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 bygnings sakkyndig 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 nødvendigvis gjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis gjør 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 1 450 000

### **Totalpris**

Kr 1 506 550

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 36 250,-

Tinglysning av kjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 56 550,-

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan

også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

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

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

### **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 3,70 % inkl. mva. kr 53 650, minimum kr 50 000.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, grunnpakke markedsføring kr 12.250,-

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 94 200,00,- 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**

Oskar Tveit

Eli Ryssdal Andersen

**Oppdragsansvarlig**

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Tlf: 928 06 323

**Ansvarlig megler**

Jan Terje Halvorsen

Eiendomsmegler

janterje.halvorsen@sormegleren.no

Tlf: 928 06 323

Sørmegleren AS, avd. Setesdal, Ljosheimvegen 1

4735 Evje

Tlf: 995 64 040

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

12.08.2024

---















Soverom 1





Soverom 2



Soverom 3





Flott nytt bad







Nyere kjøkken med integrerte hvitevarer







Trivelig lys stue med vedovn











Hyggelig liten sti opp til hytta



# Nabolagsprofil

Nipelivegen 86

## Høyde over havet

588 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 29 min	🚗
🚏 Evje rutebilstasjon Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975	27 min 19.2 km	🚗
🚏 Vestrevegen Linje 170	25 min 17.4 km	🚗
🚏 Evjetun Linje 170	25 min 17.5 km	🚗

## Avstand til byer

Kristiansand	1 t 27 min	🚗
Arendal	1 t 42 min	🚗
Stavanger	3 t 40 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Evje	28 min	🚗
🚗 Evje	28 min	🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 367 m



## Aktiviteter

Evje Bowling	28 min	🚗
Aquamarin Vannpark	33 min	🚗
Gokartbanen på Evje	34 min	🚗

## Sport

🏠 Evje barneskole Aktivitetshall, ballspill	26 min 17.9 km	🚗
🏠 Evje Stadion Fotball, friidrett, sandvolleyball	28 min 19.7 km	🚗

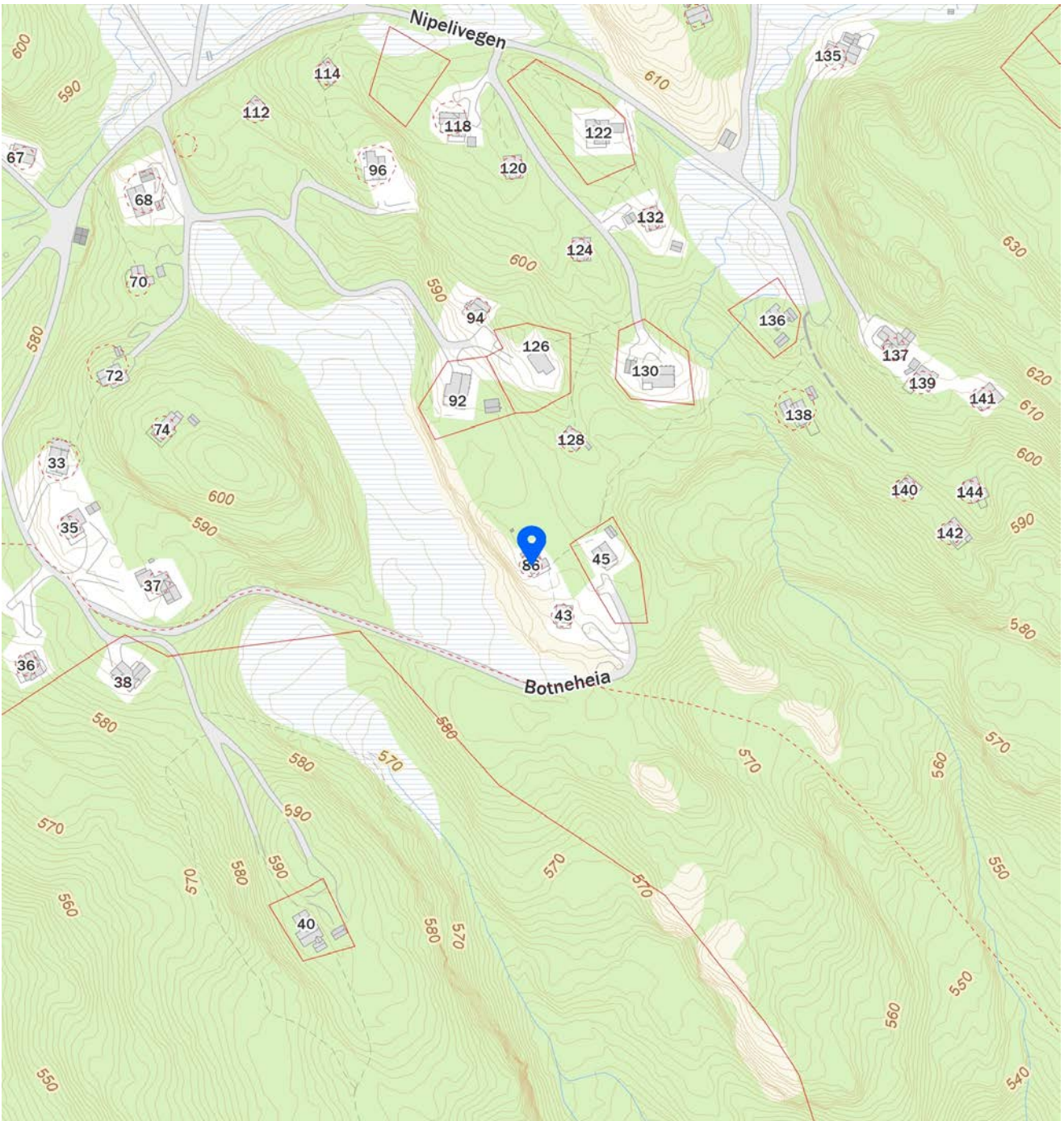
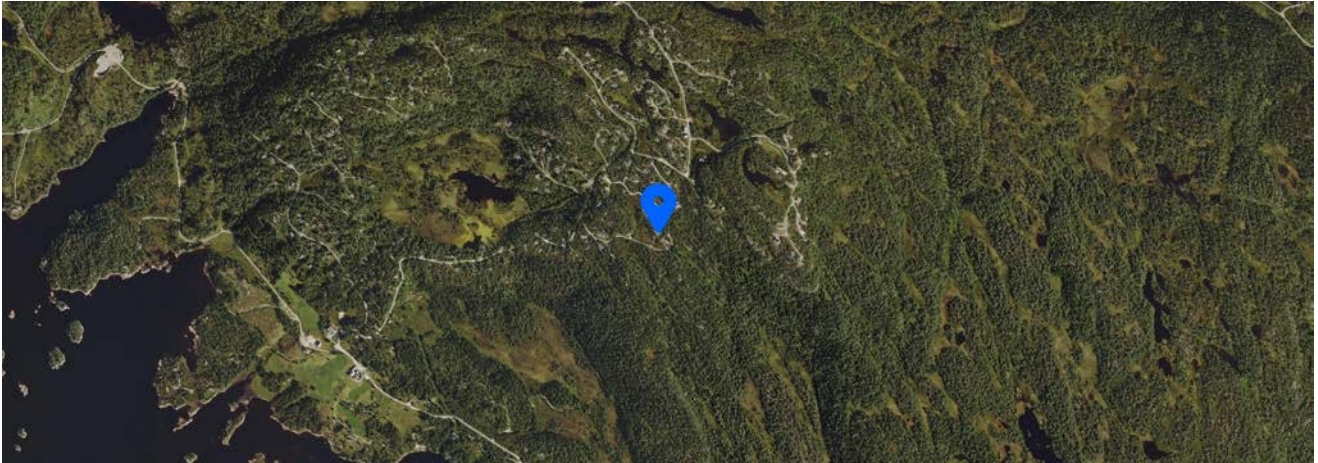
## Dagligvare

Coop Extra Evje Søndagsåpent	27 min 18.9 km	🚗
Spar Evje	27 min	🚗

## Varer/Tjenester

🏪 Vitusapotek Evje	27 min	🚗
🍷 Evje Vinmonopol	27 min	🚗







# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Nipelivegen 86, 4735 EVJE

 EVJE OG HORNNES kommune

 # gnr. 64, bnr. 249

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 57 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 04.07.2024

Rapportdato: 25.07.2024

Oppdragsnr.: 20811-1645

Referansenummer: TC1682

Autorisert foretak: Lossius Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Ruben Lossius

Vår ref: Ruben Lossius



 | Lossius Takst

 Medlem av  
Sørlandstakst



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrappportene 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## Om Lossius Takst AS

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

Vi tilbyr blant annet:

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

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



Rapportansvarlig

Ruben Lossius

Uavhengig Takstingeniør

ruben@lossiustakst.no

468 37 434





# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

Hytten er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i påregnelig teknisk stand ut fra byggeår typen bygning. I hovedsak har hytten normal slitasje basert på alder, noe som vil si at det må påregnes enkelte tilstandssvekkelser som vil kunne kreve vedlikehold og utskifting på sikt eller i nær fremtid.

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

Hele rapporten må leses.

## Fritidsbolig

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Hytte oppført i tre, bygd over murblokker/pilarer. Bjelkelag, bindingsverk og takkonstruksjon i tre. Svakt skrånet saltak i tekket med stålplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål.

Vinduer og dører karmet og ramme av tre.

Syd-vest vendt terrasse oppført i tre.

### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Tregulv, malt/beiset panel på vegger og takhimling. Profilerte malte tredører som innvendige dører.

Hytten har vedovn fra tilkoblet elementpipe.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og panel i takhimling.

Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og innredning med nedfelt vask.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte 1-speilsfronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av kjøleskap, stekeovn og koketopp.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannrør av kobber og plast. Avløpsrør av plast.

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

Ca. 66 liters varmtvannstank plassert i rom med sluk.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

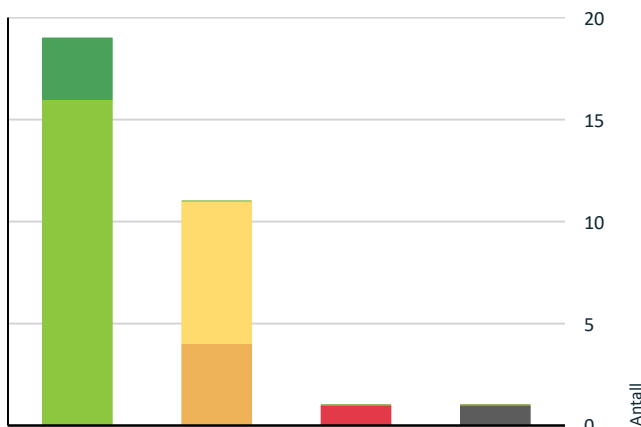
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

- Plantegninger viser rom merket "vask" og "kjøkken". Dette området fremstår nå som bad. Kjøkkenet er nå flyttet til del av stuen.

- Plantegninger viser redskapsbod med inngang fra terrasse. Denne eksisterer, men er påbygd med et ekstra bodrom og ble til sammen målt 2,5 kvm. større enn hva som fremgår av mål på tegninger.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen var alene på befaringsdagen.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**

[Gå til side](#)



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft**

[Gå til side](#)

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



**Utvendig > Nedløp og beslag**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det mangler snøfangere på taket.

- Det ble registrert noe lokal svai på takrenne ved siden av inngangsparti.



**Innvendig > Pipe og ildsted**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Sotluken er for nært brennbart materiale og det mangler ildfast plate under denne.

- Det gjøres oppmerksom på at Plate foran vedovnen er løs/noe bøyd (snublekant).



**Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rommet mangler tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.



**Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger**

[Gå til side](#)

Det er avvik:

# Sammendrag av boligens tilstand

- Vannkvaliteten er ikke kontrollert mtp. om det er kvalifisert for drikkevann.

- Det ble registrert noe gnagemerker/spist isolasjon på rør synlig under hytten.

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

Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på at avtrekkskanal ikke er innelukket i tilstøtende rom (entré).


 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## **1G2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK**

### **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)

Det er avvik:

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

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### **Utvendig > Dører** [Gå til side](#)

Det er avvik:


- Dørene fungerer, men er av eldre dato. Inngangsdør er begrenset isolert mot dagens standard, noe som kan medføre noe trekk.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:


- Det ble registrert noe etterslep på vedlikehold på terrasse rekkverk.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Dagens løsning med dusjkabinett fungerer. Om ny eier imidlertid ønsker annen løsning med dusjing direkte på flis, gjøres det oppmerksom på at fallforhold rundt sluk ikke tilstrekkelig for bruksvann.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

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

Det er avvik:

- Det ble ikke registrert komfyrvakt på kjøkkenet.

 **Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Tak tekket med stålplater fra 2019. Ukjent undertak, antar takpapp/shingel e.l.

Selger opplyser at taktekket ble skiftet av Knut Flåt. For mer info, se selgers egenerklæringsskjema.

Taktekke fremstod i god stand. Det var tidvis regnvær på befaringsdagen. Ingen innvendig symptom av pågående lekkasje registrert.



### TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør, beslag og pipehatt er av stål skiftet i hovedsak ifb. med utskifting av taktekke i 2019. Nedløpsvann føres videre til terreng.

Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i plast er 20 - 30 år. Normal tid før utskifting av takrenner/nedløp i sink eller plastbelagt stål er 25 - 35 år topp av pipebeslag skiftet.

Helhetsinntrykk, TG 1. Avvik gjelder manglende snøfangere.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Det mangler snøfangere på taket.
  - Det ble registrert noe lokal svai på takrenne ved siden av inngangsparti.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Snøfangere bør montres på tak over/i nærhet til der folk og husdyr kan oppholde seg/ferdes.
  - Takrenner fungerte med svai på befaringsdagen. Utbedring av dette ansees ikke som prekært.



# Tilstandsrapport



## TG 1 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende bordkledning.

Kledningen er fra ulike monteringsår, mulig delvis fra byggeår. Se selgers egenerklæring vedr. lokal utskifting av enkelte vegger, samt noe tilleggisolering.

Veggene fremstod vedlikeholdt og i god stand, med normal slitasje basert på ulike alder.



## TG 10 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Saltak med sperrekonstruksjon og mønødrager kun inspisert fra stue, utvendig bod og i gesimser. Selve takkonstruksjonen var lukket på befaringsdagen uten inspeksjonsmulighet.

Det ble imidlertid ikke registrert symptomer på kondensskader eller annet som kan relateres til feil i takkonstruksjon, men for lukkede bygningsdeler som mangler dokumentasjon, settes det TGIU. For full vurdering kreves det at konstruksjon åpnes. Dette ansees som lite rasjonelt da det ikke er symptomer på avvik.

Det gjøres likevel oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne eller ikke har inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon.

### Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

### Konsekvens/tiltak

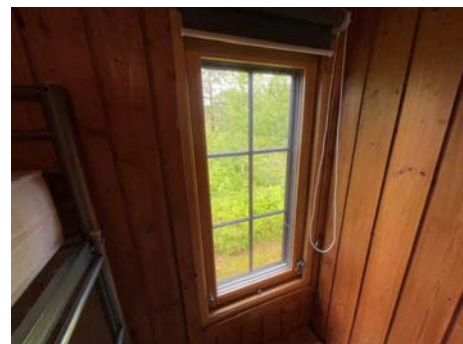
- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Øvrige tiltak er ikke prekært.



# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



## Annet vedr. vinduer

Det gjøres oppmerksom på at vinduer på soverom ikke tilfredsstillers dagens krav til rømningsvei og lysinnslipp for oppholdsrom. Også omtalt i punkt for lovlighet.

Vinduer anbefales skiftet til lovlige rømningsvinduer som også da vil gi tilstrekkelig dagslys ihht. krav.

## TG 2 Vinduer

Vinduer med karmen og ramme av tre fra byggeår og ukjent moderniseringsår.

Nyere vinduer TG 1.  
Eldre vinduer, TG 2 grunnet alder og slitasje deretter.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Dører

Inngangsdør og boddører av tre mulig fra opprinnelig byggeår. Eldre balkongdør montert mot vedbod. Hovedinngangsdør har vindu med enkeltglass.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dørene fungerer, men er av eldre dato. Inngangsdør er begrenset isolert mot dagens standard, noe som kan medføre noe trekk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting er ikke prekært da dørene fungerer i dag.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

Noe overflateslitasje må påregnes på balkongdør mot vedbod.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda/terrasse oppført i tre.

Verandaen fremstod i god stand, men med noe etterslep på vedlikehold,.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble registrert noe etterslep på vedlikehold på terrasse rekkverk.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Vedlikehold må påregnes der det er etterslep eller slitasje.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Utvendige trapper



# Tilstandsrapport

Utvendig trapp av tre med malt/beiset rekkverk.



Etasjeskille/bjelkelag av tre. Det kan se ut til at bjelkelag er isolert. Synlig stubbloftsplater registrert under hytten.

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

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Høydeforskjell målt på 2 meters lengde var stedvis mellom 10 - 20 mm. og mellom 15 - 30 mm. i hele rom. Dette er avvik som kvalifiserer til tilstandsgrad 2 og gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Oppretting er ikke prekært. Hytten fungerer fint med noe skjevheter.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNSENDIG

### ! TG 1 Overflater

Tregulv, malt/beiset panel på vegger og takhimling.

Overflatene har jevnt over fine overflater med lite eller normal bruksslitasje. Merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.



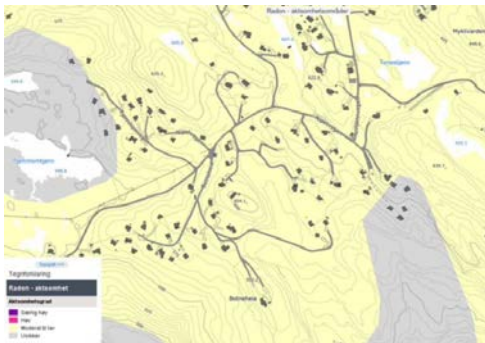
### ! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

### ! TG 1 Radon

# Tilstandsrapport

Det er ikke foretatt radonmålinger. Fritidsboliger blir normalt benyttet i mindre perioder.  
Hytten er står på påler med god gjennomlufting. Radonforekomster som kan utgjøre fare er derfor lite sannsynlig.

Hytteområdet er også vurdert til radon aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA.



## TO 2 Pipe og ildsted

Hytten har vedovn fra 2018 tilkoblet elementpipe. Vedovn var ikke i bruk på befaringsdagen, men fremstod tilsynelatende i OK stand. Overflater på pipe, OK.

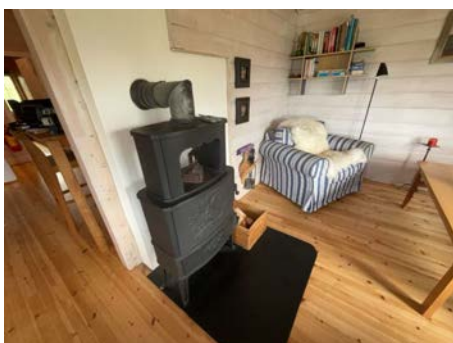
For teknisk tilstandsanalyse av pipe og ildsted, henvises det til lokalt brann- og feiervesen.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Sotluken er for nært brennbart materiale og det mangler ildfast plate under denne.
  - Det gjøres oppmerksom på at Plate foran vedovnen er løs/noe bøyd (snublekant).

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Det er krav til sotlukestein i pipa dersom det er mindre enn 30 cm avstand fra sotluke til brennbart materiale på vegg.
  - Alternativt kan brennbare materialer tildekkes med ubrennbare plater.



## TO 1 Innvendige dører

Profilerte malte tredører som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karmen og dørsvill. Dørene fungerte fint. .

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand.



# Tilstandsrapport



## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Nyere badrom fra 2019 med vinylbelegg på gulv, våtromsplater på vegger og panel i takhimling.

Rommet er innredet med toalett, dusjkabinett og innredning med nedfelt vask.

Aktuell byggeforskrift er hva som var gjeldende for opprinnelig byggeår, dvs. før 1997 forskrift da tiltak som er utført ikke er søknadspliktige.

Selger opplyser i egenerklæringsskjema at det foreligger dokumentasjon på arbeider. Dette er forøvrig ikke fremvist takstmannen.

Arbeider er utført av:

- Byggmester Knut Flåt. (snekkerarbeid)
- Vinylbelegg og flytsparkel lagt av underleverandør av Knut Flåt.
- Rørleggerarbeider, Ragnar Aas.
- Elektriker, Evje Elektriske AS.



### ETASJE > BAD

#### ! TO 1 Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og panel i takhimling.

Våtromsplater ansees som en god løsning for rom med vanninstallasjoner og som til tider er utsatt for høy luftfuktighet. Platene vil normalt også tåle direkte vannsprut om de er montert korrekt etter monteringsanvisning fra leverandør.

Vegg og takoverflater fremstod i god stand.



### ETASJE > BAD

#### ! TO 2 Overflater Gulv

# Tilstandsrapport

Rommet har vinylbelegg på gulv med oppkant langs vegger og ved dør.

#### Bruksvann:

Rom med dusjkabinett blir normalt lite utsatt for bruksvann. Om ny eier ønsker direkte dusing på gulv, gjøres det oppmerksom på at fallforhold for bruksvann på selve gulvet i område rundt sluk er ikke iht. krav i TEK10. (TG 2)

#### Lekkasjesikkerhet:

Gulvet har tilstrekkelig høydeforskjell fra tett oppkant ved dørterskel mot sluk. Ved en eventuell lekkasje vil vann kunne renne til sluk før det kan gjøre skade på tilliggende bygningsdeler (TG1).

Belegg fremstår fagmessig montert. Overflater er fine uten nevneverdig slitasje (TG 1)

Høydeforskjell ble målt til over 25 mm. mellom topp slukrist og topp dør.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

- Dagens løsning med dusjkabinett fungerer. Om ny eier imidlertid ønsker annen løsning med dusjing direkte på flis, gjøres det oppmerksom på at fallforhold rundt sluk ikke tilstrekkelig for bruksvann.

#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

- Det er ikke behov for tiltak da rommet fungerer med avviket siden det har dusjkabinett.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



ETASJE > BAD

**TG 1** Sluk, membran og tettesjikt

Gulv med sveiset vinylbelegg med oppkanter langs vegger og ved dør som tettesjikt, belegg er klemt i plastsluk.



ETASJE > BAD

**TG 1** Sanitærutstyr og innredning

Innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Innredning fremstod i god stand, VVS-utstyr fungerte på befaringdagen.



ETASJE > BAD

**TG 2** Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte, men det mangler tilluft ved dør.

#### Vurdering av avvik:

##### • Det er avvik:

- Rommet mangler tilluftsløsning. Luftutskifting vil derfor ikke fungere som tiltenkt, noe som kan medføre til skader på sikt.

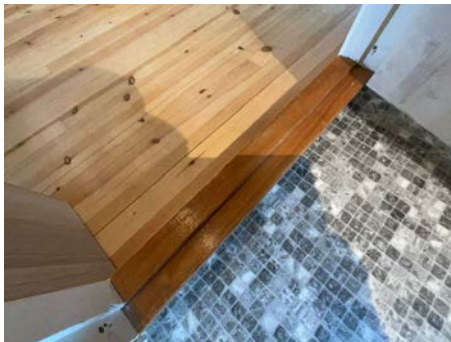
#### Konsekvens/tiltak

##### • Tiltak:

- Tilluftsløsning bør etableres for å lukke avviket.



# Tilstandsrapport



## ETASJE > BAD

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har synlig membran ifm. av dokumentert tette våtromsplater. I tillegg dusjes det ikke direkte på vegger i våtsoner og vannrør ligger synlig utenpå vegg. Hulltaking er ikke relevant.

Ved fuktsøk i belastede områder ble det ikke registrert unormal indikasjon på fukt.

## KJØKKEN

### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2019 med glatte 1-speilsfronter og laminert benkeplate.

Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av kjøleskap, stekeovn og koketopp.

Kjøkkenet fremstår i normal god stand alder tatt i betraktning. Det gjøres imidlertid oppmerksom på at funksjonstest/kontroll av hvitevarer ikke inngår som en del av tilstandsvurderingen. Henviser til selger for informasjon om tilstand og funksjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det ble ikke registrert komfyrvakt på kjøkkenet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Komfyrvakt og lekkasjevarsler bør monteres for å ivareta brannsikkerhet og lekkasjesikring, men var ikke et krav på opprinnelig oppføringstidspunkt for hytten.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



### ETASJE > STUE/KJØKKEN

### Avtrekk

Kjøkkenventilator med avtrekk ut. Fungerte på befaringsdagen. Generelt anbefales det jevnlig rengjøring og rens av filter påregnes for å ivareta tiltenkt effekt.

Avtrekksvifte, TG 1.

Annet avvik nevnt under.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det gjøres oppmerksom på at avtrekkskanal ikke er innelukket i tilstøtende rom (entré).

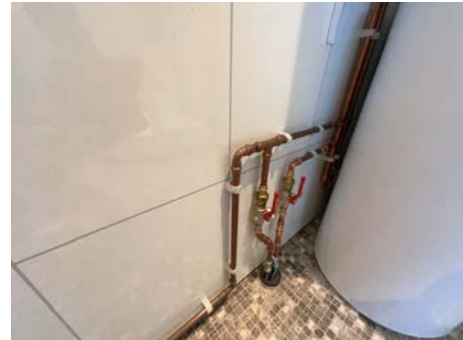
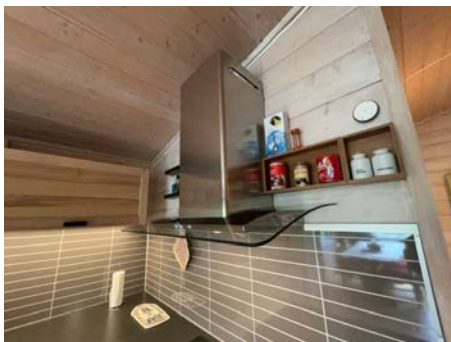
# Tilstandsrapport

## Konsekvens/tiltak

### • Tiltak:

- Avviket er i hovedsak av estetisk art. Ny eier må selv vurdere om det er ønskelig å lukke rør inn i boks etc.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast fra 2019. Arbeider med avløpsrør er utført av Ragnar Aas AS.

Synlige avløpsrør ble besiktiget på bad, kjøkken og under hytten.

Det ble ikke registrert lekkasje fra rørkoblinger ved funksjonstest ved vannspyling i vask.

## TG 1 Ventilasjon

Generell luftutskifting i hytten skjer ved naturlig ventilasjon fra vindusventiler og ved at vinduer åpnes. Normalt for byggeperioden og normal for fritidsboliger med størrelse under 150 kvm.

En nærmere gjennomgang av behovet bør jevnlig vurderes ut fra boligens bruk og ventilasjonsbehov.

TG settes etter hva som var gjeldende krav på oppføringstidspunktet, ikke etter dagens standard for ventilasjon og varmegjenvinning.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

Vannrør av kobber og stedvis av plast fra 2019.

Arbeider med vannrør er utført av Ragnar Aas AS i forbindelse med boring etter vann og arbeid på kjøkken og bad.

Arbeider fremstår med fagmessig utførelse.

Vannet var stengt på befaringsdagen, men ble testet i kortere periode uten at det ble registrert lekkasje.



# Tilstandsrapport



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

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

## TG 1 Varmtvannstank

Ca. 66 liters varmtvannstank fra 2018 (monter 2019) plassert i rom med sluk. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert. OK.

Gulv og sluk blir vurdert i annet punkt.



## TG 3 Elektrisk anlegg

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.  
**Ukjent historikk for el-anlegget.**

**Selger har eid hytten siden 2018. Arbeider som er utført i deres eietid er utført av Evje Elektriske.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent historikk for el-anlegget.**

**Selger har eid hytten siden 2018. Arbeider som er utført i deres eietid er utført av Evje Elektriske.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja Det foreligger samsvarserklæring for arbeider utført i selgers eietid. QR-kode i sikringsskap kan scannes for mer info. Arbeider før selgers eietid er imidlertid ikke kjent. Enkelte arbeider fremstod noe ufagmessige eller ikke ferdigstilt. Det gjøres også oppmerksom på at enkelte kabler som er met å være utenpåliggende var kledd igjen med panel i bod.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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?  
**Nei Se selgers egenerklæring vedr. planlagt kontroll.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent Det er ikke opplyst om dette. Normal må det påregnes at sikringer går ved overbelastning og ved lyn- og tordenvær.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei - Det er ikke opplyst om dette.**

### 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**

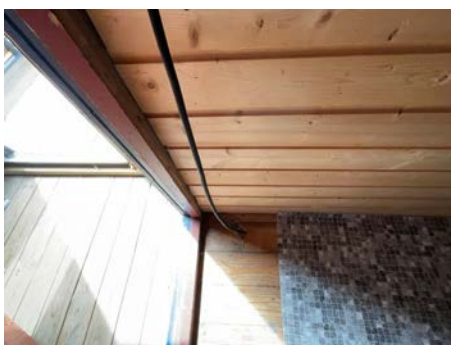
# Tilstandsrapport

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

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap 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 ble registrert avvik på el-anlegget.**

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



## 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 forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Eksisterende apparat er over 10 år, men selger opplyser at nytt brannslukkeapparat vil bli kjøpt inn før salg. Tilstandsgrad settes med forbehold om at dette utføres.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**



## TOMTEFORHOLD



# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Hytten er iflg. selger fundamentert på fjell.

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

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.



## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Hytten står på grunnmur og pilarer av murblokker.

Område under hytter som står på påler bør jevnlig holdes under oppsyn. Tilstanden på befaringsdagen ansees som normalt mtp. byggemåte, type og alder for bygningen.



## TG 1 Drenering

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

Naturlig drenering i terrenget under og rundt hytten ellers vil vann naturlig kunne passere. Det ble ikke registrert vesentlig oppsamling av vann som kan gjøre skade på bygningsmassen.

# Tilstandsrapport



## ! TG 0 Terrengforhold

Hytten ligger fint og naturlig integrert i landskapet, omgitt av bergknauser og skrånninger.

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



## ! TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Hytten har innlagt borevann etablert i 2019 utført av Edland brønnboring. Selger opplyser at vanntilførsel/kapasitet pr. døgn er noe begrenset, men har fungert fint for deres bruk.

Selger opplyser at kloakk og gråvann renner fra rørløsninger under hytten, videre boret gjennom fjell og til nedenforliggende tett septiktank på ca. 6 kubikk. Normal tømming av denne må påregnes ihht. bruksintervall.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Vannkvaliteten er ikke kontrollert mtp. om det er kvalifisert for drikkevann.

- Det ble registrert noe gnagemerker/spist isolasjon på rør synlig under hytten.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Vannkvalitet bør testes.

- Tiltak som hindrer mus å ødelegge isolasjon bør utføres.



## ! TG 1 Septiktank

# Tilstandsrapport

Selger opplyser at kloakk og gråvann renner via rørløsninger under hytten, gjennom fjell og til nedenforliggende tett septiktank fra omkring 2019 på ca. 6 kubikk. Septiktank ble ikke lokalisert eller kontrollert på befaringsdagen.

TG gis for lav alder og at selger opplyser at denne fungerer fint.



# 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.



Carpport 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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	57	13		70	35		70
<b>SUM</b>	<b>57</b>	<b>13</b>			<b>35</b>		<b>70</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad	Bod , Bod 2, Bod 3	

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* - Plantegninger viser rom merket "vask" og "kjøkken". Dette området fremstår nå som bad. Kjøkken er nå flyttet til del av stuen.

- Plantegninger viser redskapsbod med inngang fra terrasse. Denne eksisterer, men er påbygd med et ekstra bodrom og ble til sammen målt 2,5 kvm. større enn hva som fremgår av mål på tegninger.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Fremkommer i rapporten.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer på soverom tilfredsstillende ikke dagens krav for å være rømningsvinduer.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	57	4

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.7.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	64	249		0	650 m <sup>2</sup>	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet

**Adresse**  
Nipelivegen 86

**Hjemmelshaver**  
Andersen Eli Ryssdal, Aas Harald, Tveit Oskar

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2023	Gave

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.06.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.01.1975	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	22.07.2024	Takst verktøy/nettside. (Dato for sist besøk/kontroll)	Gjennomgått		Nei



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: 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 fuktsøk (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 slitasjegrاد: 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 boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at 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/TC1682>

## 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

Nipelivegen 86, 4735 EVJE

25 Jun 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Nipelivegen 86	Nipelivegen 86	

## 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?

2018

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Brukt hytta normalt siden 2018

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

## Informasjon om selger

Hovedselger

Tveit, Oskar

Medselger

Andersen, Eli Ryssdal

## 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

**2.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeidhele badet ble laget nytt i 2019

**2.1.2 Årstall**

2019

**2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Alt arbeid på badet og i forbindelse med avløp og borrevann er utført av fagfolk

**2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Knut Flåt , snekkerarbeid , og han skaffet også han som la belegg på golvet . Inkludert flyging av betongmasten. Ragnar Ås hadde alt rørleggerarbeid med bad, avløp og opplegg ute fra borebrønner til avløpsanlegg.Evje Elektriske har gjort alt elektrisk. Det skal være tilsyn på anlegget i august .

**2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget**

I 2019 ble det oppdaget en lekk i taket i boden på baksiden. Taket ble skiftet 2019

**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 arbeidskiftet tak , takrenner og satt på ny pipehatt.

**4.1.2 Årstall**

2019

**4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Alt.



4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Knut Flåt

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**

2019

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Bygget lett vedbod , ca 4 kvadrat., Skiftet yttervegg endevegg mot øst , Videre skiftet inn til utgangsdøra. På baksiden er veggen skiftet fra bodveggen til enden. Der det er skiftet kledning er det lagt inn 7 cm ekstra isolasjon. Jeg har på egenhendig panelet og isolert veggen mot stuen inne i boden.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Byggmester Knut Flåt

4.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

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**

2019

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**



Faglært     Ufaglært

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

Mange nye punkt, varmekabler . Kjøkken og bad

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Evje Elektriske. Det skal være tilsyn i August

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Rør

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

**Spesifiser hvilken type**

Borebrønn levert av Edland brønnboring.

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeidskraft av rør er lagt inn i 2019 av Ragnar Ås.

13.1.2 **Årstall**

2019

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

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

Alt i forbindelse med kjøkke, bad , vann og avløp.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ragnar Ås

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## Ventilasjon og oppvarming

---

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til





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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**16.1.1 Navn på arbeid**

Nytt arbeid

**16.1.2 Årstall**

2018

**16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært  Ufaglært

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

Laget ny brannvegg og installerte Ny vedovn. Kan finne navnet på murer og ovnsmontør seinere

**16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**

Kommer seinere. Ovnsinstallatør het Madsen.

**16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

## Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort**

Det ser ut som om den ene støtten i svalgangen må rettes opp .

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Skiftet ovn.

## 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?**

Har sett spor etter mus en gang i boden bak .

**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

**Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.**

Jeg har skiftet dekke på terrassen selv. Jeg har også endret boden der det før var toalett . Jeg rev veggen samt tettet der toalettet hadde stått.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Hytta står på fundament av betongblokker. Alle fundamentene står på fjell.. Det er ikke kjørevei helt frem til hytta. Det er to parkeringsplasser ca 50 m. Fra hytta. Kjørevei må søkes om , og man er avhengig av en avtale med en av naboene. Nabo i den røde hytta har sagt at han ikke er negativ til det , men man må jo da betale seg inn i den veien. Stien opp til hytta går i området som ligger på grunneiers eiendom.



## **Boligselgerforsikring**

---

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.



# Egenerklærings skjema

Name: **Andersen, Eli Ryssdal**  
Date: **2024-06-27**

Name: **Tveit, Oskar**  
Date: **2024-06-25**

Identification:  Andersen, Eli Ryssdal

Identification:  Tveit, Oskar



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Andersen, Eli Ryssdal  
Tveit, Oskar

27/06-2024  
20:51:10  
25/06-2024  
15:22:13

BANKID  
BANKID

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap     Frysenskap / -boks     Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin     Annet: \_\_\_\_\_
- 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor 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, persienner** 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

\_\_\_\_\_  
Selgers initialer



15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **Solcelleanlegg** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **Gassbeholder** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **Brannstige, branntau**, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler** medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **Samtlige nøkler** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **Garasjehyller**, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. **Planter, busker og trær** som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løstøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

**Plan er å fjerne det meste av innboet, men vi kan være åpne for å avtale enkelte gjenstander med ev kjøper**

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

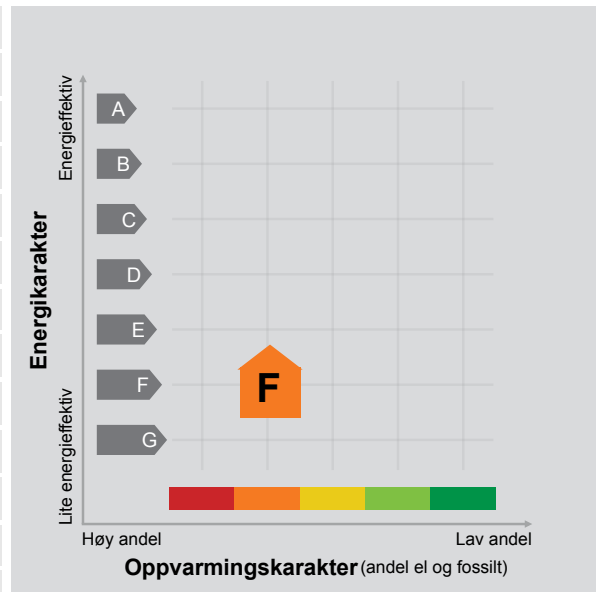
\_\_\_\_\_  
Sted/dato

\_\_\_\_\_  
Selgers signatur

\_\_\_\_\_  
Selgers signatur

# ENERGIATTEST

Adresse	Nipelivegen 86
Postnummer	4735
Sted	EVJE
Kommunenavn	Evje og Hornnes
Gårdsnummer	64
Bruksnummer	249
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167810047
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	dad388af-cace-4f6b-9933-04986d0e906d
Dato	13.07.2024



**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)

- Spar strøm på kjøkkenet
- Bruk varmtvann fornuftig

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

- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

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>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	1977
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	60
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Ja
<b>Detaljert vindu:</b>	Ja

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** 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: Nipelivegen 86  
Postnummer: 4735  
Sted: EVJE  
Kommune: Evje og Hornnes  
Bolignummer: H0101  
Dato: 13.07.2024 9:15:44  
Energimerkenummer: dad388af-cace-4f6b-9933-04986d0e906d

Kommunenummer: 4219  
Gårdsnummer: 64  
Bruksnummer: 249  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 0  
Bygningsnummer: 167810047

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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. Kjøl- 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 8: 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 9: Redusér inne temperaturen**

Ha en moderat inne temperaturen, 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 10: 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 11: Fyr riktig med ved**

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 12: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryperom**

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

### **Tiltak 13: 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 14: Randsoneisolering av etasjeskillere**

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

### **Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 16: 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 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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 21: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak på elektriske anlegg****Tiltak 22: 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 23: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.





# Grunnkart

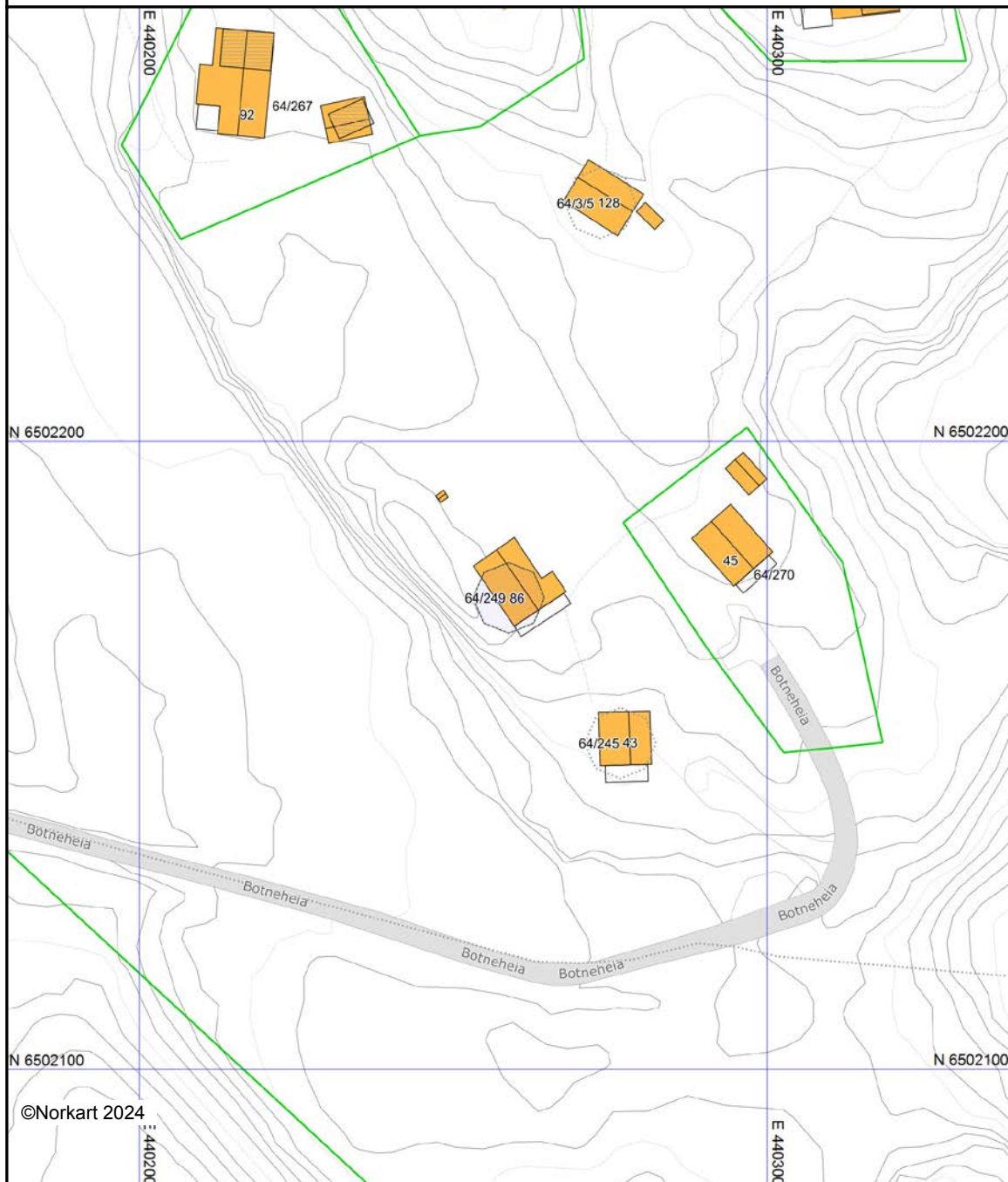
Eiendom: 64/249  
Adresse: Nipelivegen 86  
Dato: 25.06.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Noreg og Hornnes kommun

Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig $\geq 500$ cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. usikker nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



©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.

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.

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NR. 64	Beregnet areal	90
Etablert dato	10.11.1976	Historisk oppgitt areal	650
Oppdatert dato	11.01.2024	Historisk arealkilde	Annen arealkilde (9)
Skyld	0.01	Antall teiger	1
Arealmerknader	Fiktive grenser		

- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforensning  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående  Under sammenslåing  Kulturminne  
 Seksjonert  Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
 Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	64/249
Jordskifte Jordskifte	18.10.2019 03.06.2020	17/627 17-0723 I SREN-JARD		
Skylddeling Skylddeling	10.11.1976			64/3 (-650), 64/249 (650)

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6502175.04	440258.85	0	Ja	90	Fiktive grenser (FG)

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ANDERSEN ELI RYSSDAL F020161*****	Fester (F) 1/2	KJØRESTAD TERRASSE 5 4550 4550 FARSUND	Bosatt (B)
TVEIT OSKAR F150560*****	Fester (F) 1/2	KJØRESTAD TERRASSE 5 4550 4550 FARSUND	Bosatt (B)
AAS HARALD F060774*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Sandkilvegen 1 4735 4735 EVJE	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Nipelivegen 86

#### Adressetilleggsnavn:

Poststed	4735 EVJE	Kirkesogn	05050204 Evje og Hornnes
Grunnkrets	107 Gautestad	Tettsted	
Valgkrets	1 Evje		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	167810047		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

**1: Bygning 167810047: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		14.09.2007

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Nipelvegen 86	H0101	64/249	0	0	0	0	

# SÆRUTSKRIFT

av møtebok for Evje og Hornnes kommune.

År 1976 den 4. oktober holdt bygningsrådet møte

Sak nr. 206/76:

Edmund Johansen, 4560 Vanse.

Søknad om bygging av hytte på gnr. 64, bnr. 3 og 4, tomt nr. 64 på Paul Knutsen sin disposisjonsplan 90/74.  
Grunnflate: 61.5 m<sup>2</sup>.

Framlagt:

- 2 stk. byggemeldingar dagsett 3.09.76,
- 1 " melding til forsyningsnemnda,
- 2 " situasjonsplanar,
- 2 sett plan-, snitt- og fasadeteikningar,
- kvittering for nabovarsel sent til Karstein Svensson, (til Svein Ommundsen mangler).

Samrøystes vedtak:

Byggemeldinga vert godkjent på vilkår av at:

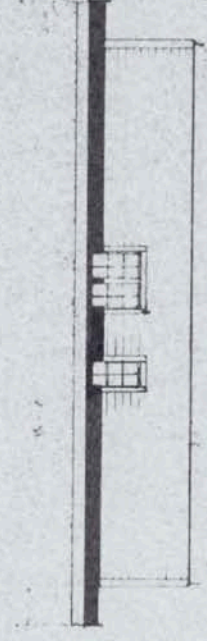
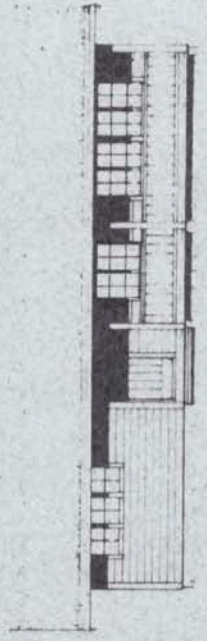
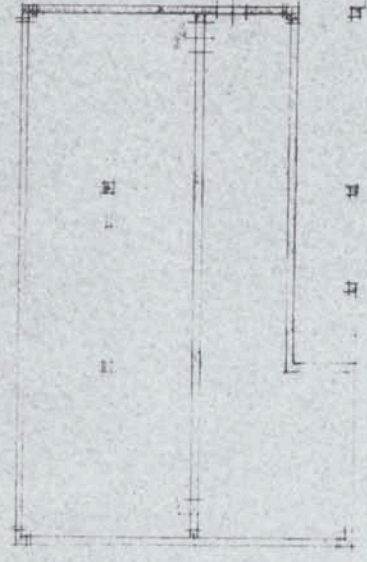
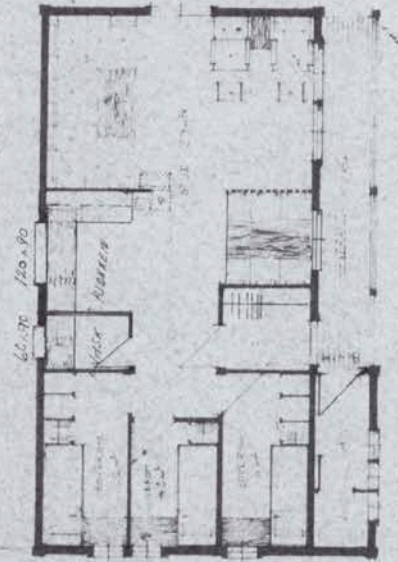
1. Arbeidet blir utført i samsvar med byggemelding og godkjente teikningar.
2. Bygningslov, byggeføresegner og gjeldande vedtekter vert fylgde.
3. Det ikkje kjem protestar frå naboar.
4. Hytta blir plassert i samsvar med godkjent disposisjonsplan.
5. Det blir nytta privet av nissedoprinsippet.

Rett utskrift:

Evje, 3/11 1976

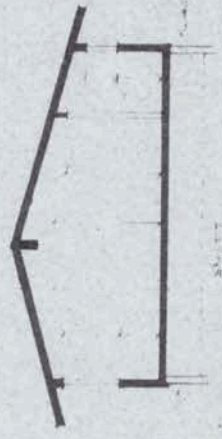
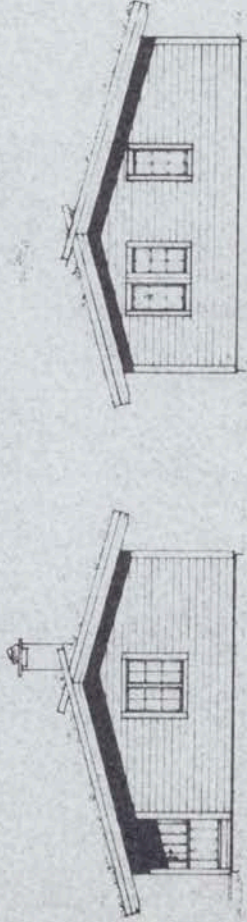
*Synnøve Voigt*  
Synnøve Voigt





Denne tegning må ikke kopieres, brytes  
eller gøres tilgjengelig for andre uten vår  
skriftlige tillatelse. Mottegning er ugyldig for utleie  
midlertidig.

206/76  
EVL-07, Hordalens Byggingråd  
4-10-76  
S.V.



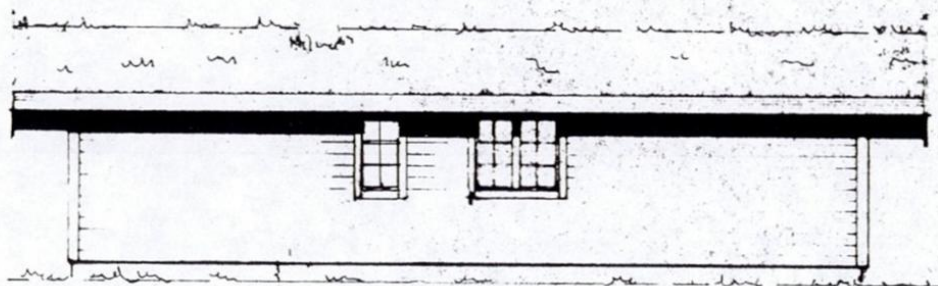
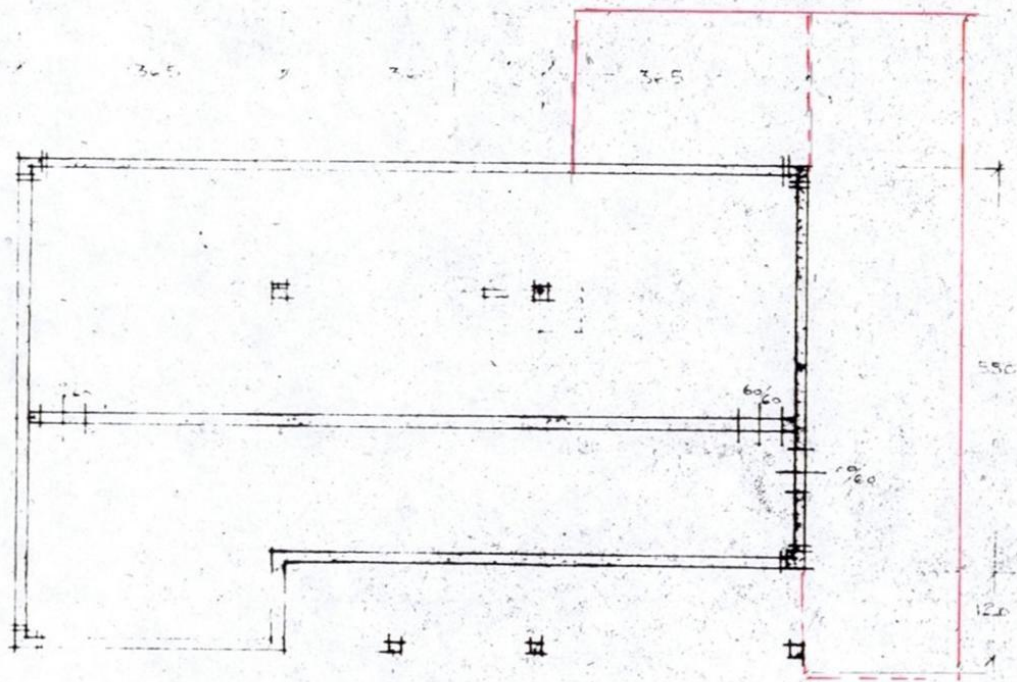
FJELLEBU 50m<sup>2</sup> • BOD 2,5m<sup>2</sup> m/lastet  
3 SOVEROM

ÅR	AVT	REVIDERENDE GJØRDE	SIGN	DATE
TEGN	PROJ	BYGGER	TEGN. NR	
SOVOK				
MA				
DATE				

ING. FA RAFOSS & STEINSKOGAS

7:01





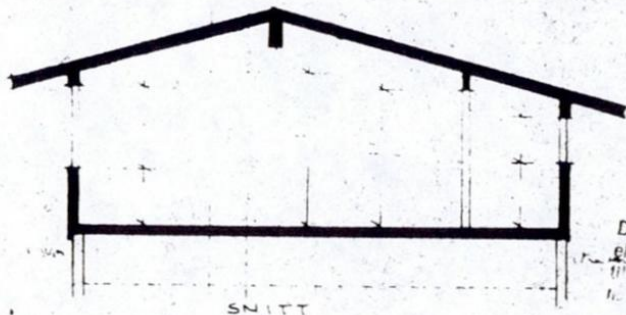
INGENIØRFIRMA

**RAFOSS & STEINSKOG A S**

VERKSGATEN 17 — 4000 STAVANGER — T.F. (045) 21 209

*Edmund Johannsen*

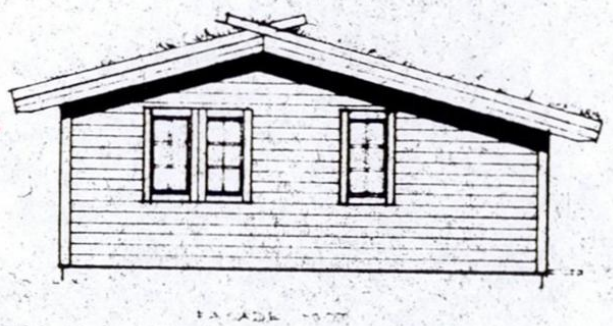
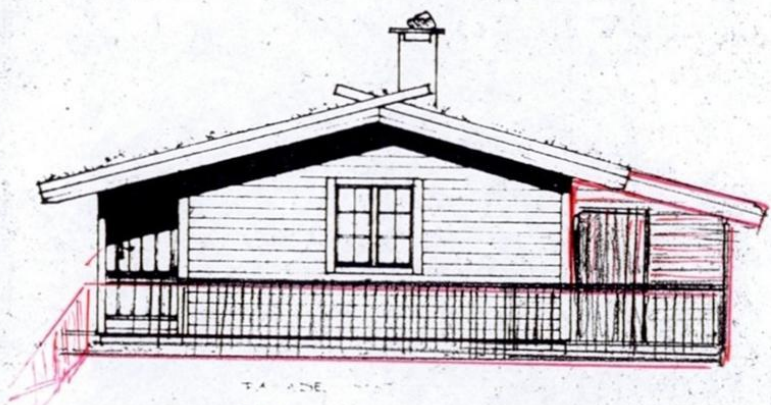
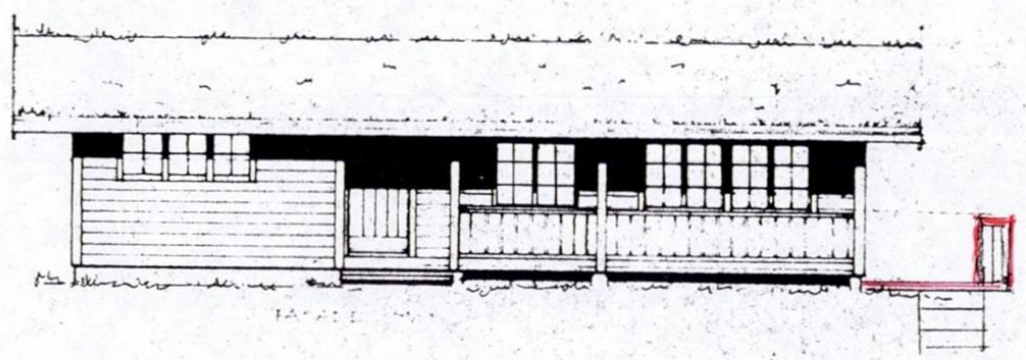
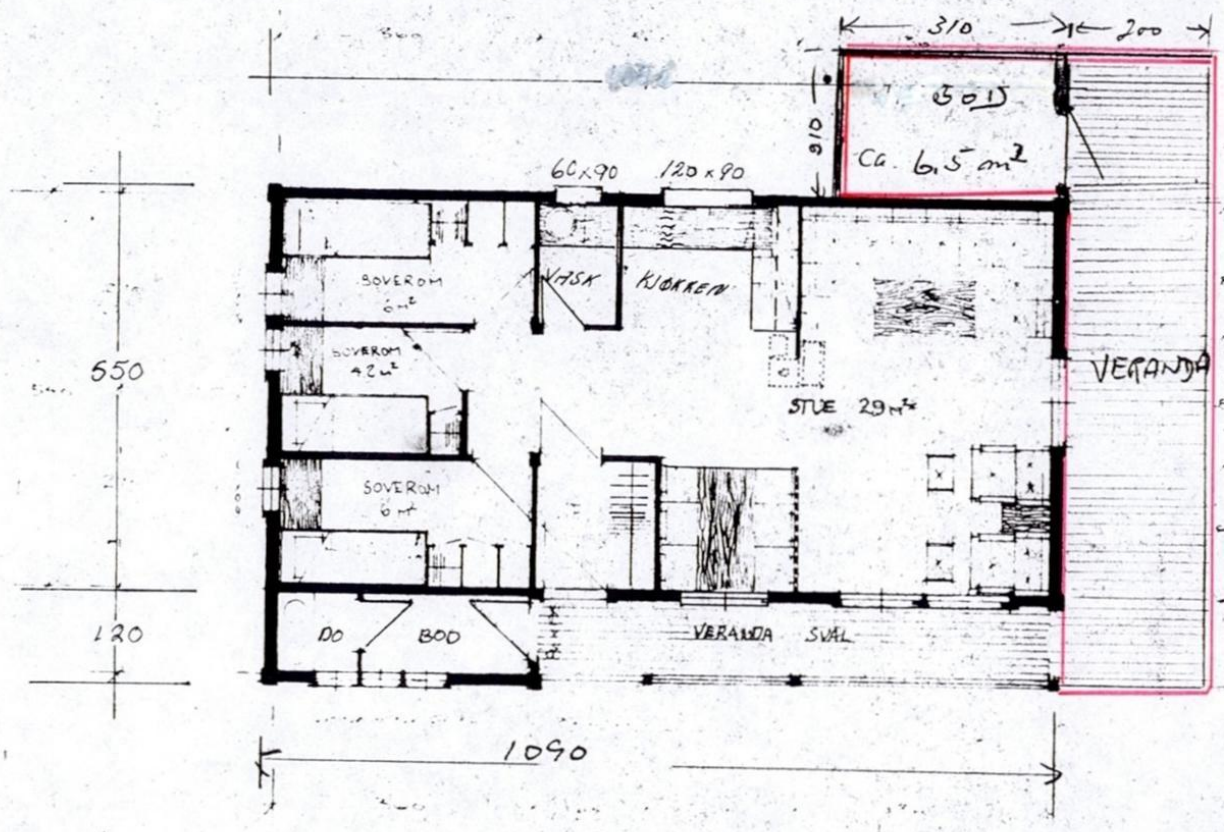
**FJELLBU 73** m<sup>2</sup> + BOD 2,5 m<sup>2</sup> m/vasker  
3 SOVEROM



REV.	ANT.	REVIDERINGEN GJELDER	SIGN.	DATO
<b>ING.FA. RAFOSS &amp; STEINSKOG A S</b>				
TEGN.	ERST. FOR		TEGN. NR.	
			7:01	
DATO	ERST. AV			
	20-1-79			

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gjøres tilgjengelig for andre uten vår skriftlige tillatelse.





*G. Johansen*



<b>Evje og Hornnes kommune</b> Teknisk,- næring- og miljøetaten 4660 Evje	<b>Melding om arbeid</b> etter §§ 81, 84, 85 og 86A
Tiltakshaver <i>Edmund Johansen</i> <i>Bryne Ringvei 17</i> <i>4560 Varse</i>	Saksbehandler Dag Skeivoll, tlf 37 93 23 10
	Reg.nr   Gnr   Bnr   Fnr   Tomt <i>546/98</i>   <i>64</i>   <i>249</i>

Meldingen er gjennomgått og funnet i orden. Byggemeldingsgebyr kr. 100,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. § 109 i plan og bygningslov. Bankgiro vil bli tilsendt. Vi gjør oppmerksom på at det er tiltakshavers ansvar å sørge for at arbeidet blir utført i samsvar med gjeldende lover og regler.

Meldingen er ikke komplett. 3 ukers fristen for meldingsarbeid gjelder fra søknaden er komplett. Følgende vedlegg må leveres før meldingen kan behandles:

- Meldingsskjema fullstendig utfylt
- Kartutsnitt 1:5000 ØK med byggets plassering inntegnet
- Situasjonsplan med avstander til annen bygning, veg og nabogrense
- Målsatte tegninger i 1:100 av plan, snitt og fasade
- Gjenpart av nabovarsel med personlig underskrift eller postens kvittering.


Kommunen/ naboer krever meldingen behandlet som søknad om byggetillatelse etter § 93. Søknaden omfattes derfor ikke av 3 ukers fristen, men vil bli behandlet som søknad om byggetillatelse etter § 93.

Arbeidet krever dispensasjon fra:

- Plan og bygningslov
- Forskriftene
- Kommuneplanens arealdel
- Reguleringsplan
- Disposisjonsplan

Søknaden om dispensasjon etter § 7 i plan og bygningslov kan ikke behandles som melding, men må behandles som byggesøknad etter § 93. Dispensasjon krever at det foreligger særlig grunn. Eventuell grunngeving fra Deres side bes være oss i hende innen 3 uker fra mottak av dette varsel.

Merknader:

Sted <i>Evje</i>	Dato <i>26.06.98</i>	Stempel/underskrift <i>Dag Skeivoll</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Melding sendt: <i>26/6-98</i>	<input type="checkbox"/> Bankgiro sendt:	 <b>EVJE OG HORNNES KOMMUNE</b> Teknisk,- næring og miljøetaten 4660 EVJE



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

**FØRESEGNER OG RETNINGSLINER**

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

**REGULERINGSFØREMÅL**

Reguleringsplanen inneheld fylgjande føremål:

Byggjeområde, Pbl. § 25.1

- Fritidsbustader

Landbruksområde, Pbl. § 25.2

- Område for jord- og skogbruk

Fareområde, Pbl. § 25.5

- Høgspantanlegg

Spesialområde Pbl. § 25.6

- Friluftsområde land
- Friluftsområde vatn
- Privat veg og parkering
- Renovasjon
- Leik
- Avlaupsanlegg
- Massetak

Retningslinjer til vatn- og avlaupshandtering

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

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



## Reguleringsplankart



Eiendom: 64/249  
Adresse: Nipelivegen 86  
Utskriftsdato: 25.06.2024  
Målestokk: 1:1000

UTM-32

vje og Hornnes kommun



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

## Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 4)</i> Område for fritidsbuseiend
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområde (PBL1985)</i> Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985)</i> Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20</i> Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensning
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Bygningar som inngår i planen
	Regulert senterlinje
Abc	Regulerings- og utbyggingsplan - påskrift





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

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

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

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

## Kapittel 4. Infrastruktur

### § 4.1 Vei (pbl § 11-9 nr. 3)

Alle søknadspliktige 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 garasje plass for eiendommens behov er sikret på annen måte.

#### § 4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

## Kapittel 5.

### Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

#### § 5.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet

Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom.

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

#### § 5.2 Flomveier

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

#### § 5.3 Støy

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

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

#### § 5.4 Faresone Annen fare – H390

Det skal i størst mulig grad unngås tiltak innen hensynssonen.

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

##### § 5.4.1 Einkerilen Urangruve, gnr. 62, bnr. 6

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

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

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

Løsmasser fra dette området skal ikke benyttes i byggegrunn.

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

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

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

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

Nr	Navn	Kart
H320	Flom	Temakart 4

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



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

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

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

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

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

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

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

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

### § 6.3 Områder avsatt til småbåthavn

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

## Kapittel 7. Bestemmelser til arealformål etter pbl 11-10

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

### § 7.1 Områder avsatt til fremtidig boligbebyggelse

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

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

For planer med hovedformål bolig skal det finnes areal tilsvarende:

#### 1. Nærlekeplasser:

Alle boliger skal innen en gangavstand på 100 m ha en lekeplass med sand, benk og noe fast dekke. Det skal regnes minst 5 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 – 13 år og inneholde areal egnet for ballspill.

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

Det skal stilles krav til størrelse på uteoppholdsareal i reguleringsplaner.

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

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

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

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

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

### § 7.1.4 Boligområde Hornåsen, B12

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

### § 7.2 Områder avsatt til eksisterende boligbebyggelse

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

- Maksimal tomteutnyttelse på 25 % BYA
- Maksimal mønehøyde 9 meter fra gulvhøyde/sokkelhøyde
- I tilknytning til bolig kan det tillates garasje og bod hvor verken bruksareal (BRA) eller bebyggd areal (BYA) for bygningen er over 70 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>, anneks 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 anneks er 4 m fra gulvhøyde/sokkelhøyde
- Bygningene skal harmonere med omgivelsene når det gjelder utforming, materialvalg og fargevalg.
- Bygninger på samme tomt skal harmonere
- Takteking skal være i et ikke reflekterende materiale.
- Ved vurdering av fortetting av eksisterende hyttefelt, skal det samtidig skisseres for oppgradering av gamle hytter til full VA – løsning. Der dette ikke er praktisk gjennomførbart, vil ikke fortetting bli godkjent. Kommunen kan pålegge påkobling av hytter til felles avløpsanlegg.

### § 7.5 Områder avsatt til næringsformål

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

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

I sentrumssone 2 er det tillatt med plasskrevende handel og detaljhandel med arealbehov over 750 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.

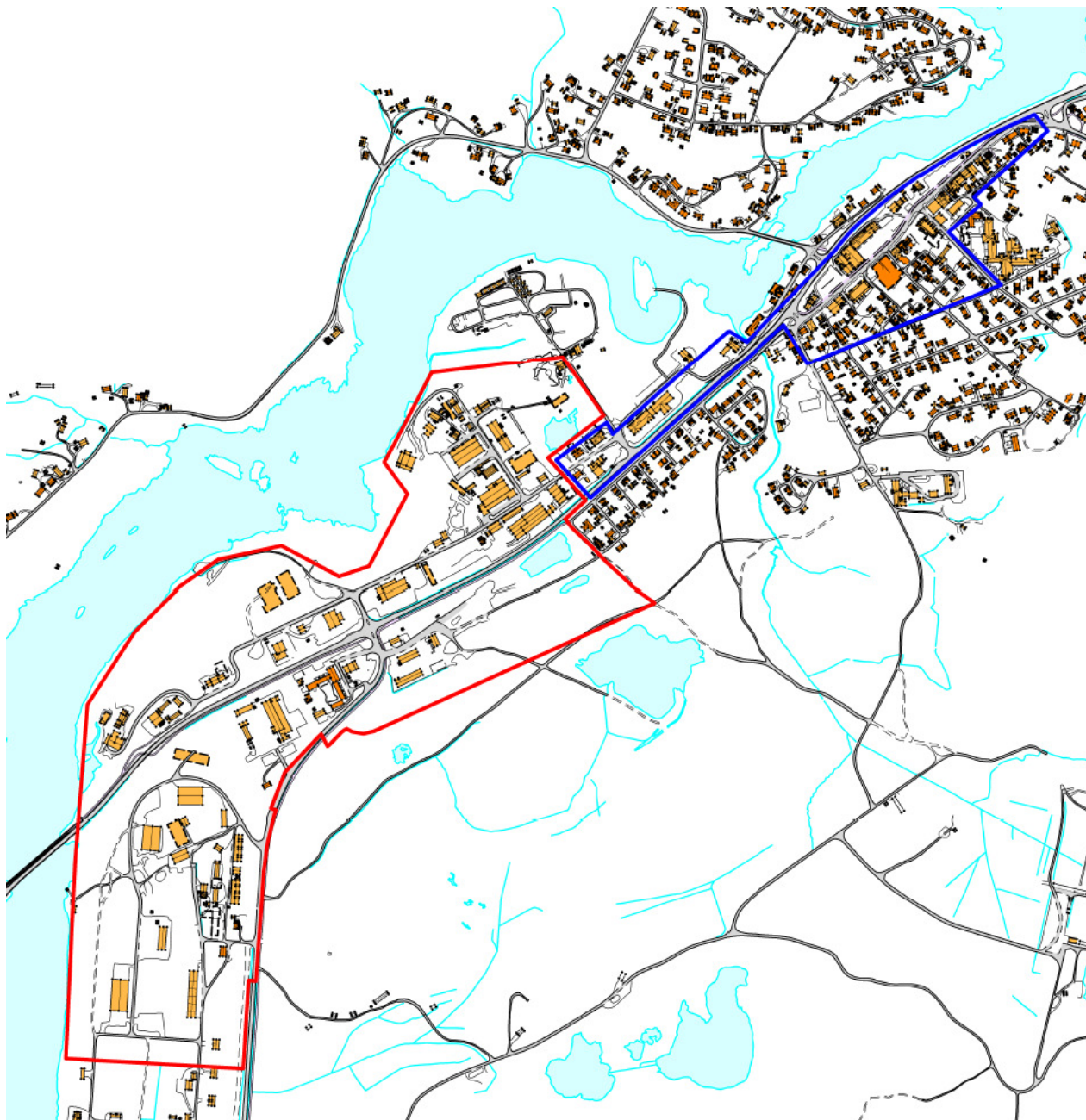
Det skal ikke planlegges inngrep som fører til en reduksjon av INON-områdene. Det kan gjøres unntak for nødvendige tiltak i forbindelse med skogsdrift.

### § 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



<b>Evje og Hornnes kommune</b> Teknisk,- næring- og miljøetaten 4660 Evje	<b>Melding om arbeid</b> etter §§ 81, 84, 85 og 86A
Tiltakshaver <i>Edmund Johansen</i> <i>Bryne Ringvei 17</i> <i>4560 Varse</i>	Saksbehandler Dag Skeivoll, tlf 37 93 23 10
	Reg.nr   Gnr   Bnr   Fnr   Tomt <i>546/98</i>   <i>64</i>   <i>249</i>

Meldingen er gjennomgått og funnet i orden. Byggemeldingsgebyr kr. 100,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. § 109 i plan og bygningslov. Bankgiro vil bli tilsendt. Vi gjør oppmerksom på at det er tiltakshavers ansvar å sørge for at arbeidet blir utført i samsvar med gjeldende lover og regler.

Meldingen er ikke komplett. 3 ukers fristen for meldingsarbeid gjelder fra søknaden er komplett. Følgende vedlegg må leveres før meldingen kan behandles:

- Meldingsskjema fullstendig utfyllt
- Kartutsnitt 1:5000 ØK med byggets plassering inntegnet
- Situasjonsplan med avstander til annen bygning, veg og nabogrense
- Målsatte tegninger i 1:100 av plan, snitt og fasade
- Gjenpart av nabovarsel med personlig underskrift eller postens kvittering.


Kommunen/ naboer krever meldingen behandlet som søknad om byggetillatelse etter § 93. Søknaden omfattes derfor ikke av 3 ukers fristen, men vil bli behandlet som søknad om byggetillatelse etter § 93.

Arbeidet krever dispensasjon fra:

- Plan og bygningslov
- Forskriftene
- Kommuneplanens arealdel
- Reguleringsplan
- Disposisjonsplan


Søknaden om dispensasjon etter § 7 i plan og bygningslov kan ikke behandles som melding, men må behandles som byggesøknad etter § 93. Dispensasjon krever at det foreligger særlig grunn. Eventuell grunngeving fra Deres side bes være oss i hende innen 3 uker fra mottak av dette varsel.

Merknader:

Sted <i>Evje</i>	Dato <i>26.06.97</i>	Stempel/underskrift <i>Dag Skeivoll</i>
<input checked="" type="checkbox"/> Melding sendt: <i>26/6-98</i>	<input type="checkbox"/> Bankgiro sendt:	 <b>EVJE OG HORNNES KOMMUNE</b> Teknisk-, næring og miljøetaten <b>4660 EVJE</b>



**Erklæring om rettighet i fast eiendom<sup>1)</sup>**

Rekvirentens navn <b>Edmund Johansen</b> Adresse <b>Bryne ringvei 17</b> Postnr.   Poststed <b>4560   Vanse</b> Organisasjonsnr./fødselsnr.   Ref.nr. <b>130639   [REDACTED]</b>	Plass for tinglygingsstempel  Doknr: 562832 Tinglyst: 22.06.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			
<b>1. Hjemmelshaver (avgiver)</b>				
Navn <b>Randi Knudsen</b>	Fødselsnr./Organisasjonsnr. <b>010450 [REDACTED]</b>			
<b>2. Eiendommen(e) (avgivers)<sup>2)</sup></b>				
Kommunenumr.   Kommunenumr. <b>0937   Evje og Hornnes</b> <b>0937   Evje og Hornnes</b>	Gnr. <b>64</b> <b>64</b>	Bnr. <b>3</b> <b>4</b>	Festenr.	Seksjonsnr.
<b>3. Rettighetshaver – kryss av</b>				
<input checked="" type="checkbox"/> Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) <sup>4)</sup> Fyll ut pkt. 4. eller <input type="checkbox"/> Rettighet for person (personlig servitutt/pengeheftelse) Fyll ut pkt. 5.				
<b>4. Rettighetshaver – eiendom</b>				
Kommunenumr.   Kommunenumr. <b>0637   Evje og Hornnes</b>	Gnr. <b>64</b>	Bnr. <b>249</b>	Festenr.	Seksjonsnr.
<b>5. Rettighetshaver – person</b>				
Navn	Fødselsnr./Organisasjonsnr.			
Dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>5)</sup>			

<b>6. Beskrivelse av rettigheten <sup>6)</sup></b>	
Eiendom gnr. 64 bnr. 249 har bruksrett til vei over eiendom gnr. 64 bnr. 3 og 4. Eiendommen har også rett til parkering av to biler på oppstillingsplass.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. (NB: Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
<b>7. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) <sup>7)</sup></b>	
<b>8. Underskrifter</b>	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift <sup>8)</sup>
	<i>Se vedlagt erklæring</i>
<b>Noter:</b>	
1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss. Det ene eksemplaret arkiveres hos Statens kartverk, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.	
2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.	
3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.	
4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.	
5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.	
6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jf. tinglysingsloven § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.	
7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.	
8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.	

### Erklæring

Hytte på eiendommen gnr 64, bnr. <sup>249</sup>..... i Evje og Hornnes kommune, har bruksrett til vei over hovedbruket gnr 64, bnr 3 og 6. \*)

I tillegg har hytten plass til parkering av to biler.

Eier av eiendommen gnr 64, bnr 3 og 4.

Evje den: <sup>28/8</sup> 2015

*Randi Knutsen*

Randi Knutsen

F.nr. 010450 

**RETT KOPI**  
*[Signature]*  
Frank Johansen  
Advokat MNA

\*) Gnr. 64 bnr. 3 og 4  
jfr. følgeskriv.







Dagbok nr. 3572 19 76 4  
Setesdal sorenskrivarembete

Dokumentavgift betalt med kr. 120.  
Setesdal sorenskrivarembete

F E S T E B R E V

Mellom

Boje Knutsen Gaulestad, Evje..... ( som utleier )  
Navn Adresse

Edmund E Johansen Bryne Ringveien 17, 4560 Vause  
Navn Adresse ( som leietaker )

Over parsell nr. 64 av gnr. 64 bnr. 3  
i Evje og Hornnes kommune. Bnr 249

For festet gjelder følgende vilkår:

I festeavgift betaler festeren årlig avgift:

Kr. 500,- Skriver femhundrede kroner og/ro.

som betales forskuddsvis innen utgangen av januar måned.

Første gang for resten av inneværende år med:

Kr. 80,- Skriver åttio kroner og/ro.

og for neste år med til sammen:

Kr. 580,- Skriver fem hundrede og åtti kroner

som betales ved kontraktens underskrivelse.

## § 2.

Leien kan reguleres etter hvert <sup>10</sup>~~10~~ år. Til grunn for reguleringen legges engrosprisindeksen.

## § 3.

Festeren skal betale ett beløp stort:

Kr. 100,- årlig

for andel i felles adkomstvei og en parkeringsplass som vist på tomteplanen, når dette er utført.

## § 4.

Til sikkerhet for festsavgiften forbeholder grunneieren seg 1 ste prioritets pant i parsellen og i de bygninger som oppføres på den. Hvis festsavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfalne avgift og sette eiendommen til tvangsauksjon.

## § 5.

Leietakeren har rett til ferdsel til fots på veier og stier i utleierens utmark, men kan ikke kreve slike ferdselsveier opprettholdt eller vedlikeholdt. Leietakeren forplikter seg til å koste eventuelt gjerde rundt sin eiendom.

## § 6.

Festetiden er 99 år, med rett til fornyelse av leiekontrakten for 10 år av gangen. Eventuell oppsigelse må skje senest 3 år før denne kontrakt utløper, og videre 1 år for hver 10 års periode.

## § 7.

Ved utløp av denne kontrakt, har utleieren forkjøpsrett av de på den festede parsell stående bygninger, forsåvidt overdragelsen ikke grunner seg på arv eller skifte. Taksten fastsettes da av en nemd på tre medlemmer hvorav partene oppnevner ett medlem hver og sorenskriveren oppnevner ett medlem.

## § 8.

Utgifter til stempelpapir og tinglysing betales av festeren.



§ 9.

Denne kontrakten tinglyses som heftelse på gnr. *64* bnr. *3*  
i Evje og Hornnes herred.

§ 10.

Kontrakten underskrives i to eksemplarer hvorav partene beholder  
hver sitt.

*Gaustad* ..... *25. oktober 1976* .....  
Sted Dato

Som utleier *Finje Knutsen* .....

Undertegnede attesterer at utleieren har underskrevet  
kontrakten og at utleieren er over 21 år.

1. *Paul Knutsen* ..... 2. *Marie Knutsen* .....

*Gaustad* ..... *25. oktober 1976* .....  
Sted Dato

Som leietaker *Edmund Johansen* .....

Undertegnede attesterer at leietakeren har underskrevet kontrakten  
og at leietakeren er over 21 år.

1. *Bjorg Johansen* ..... 2. *Knut Gullhaug* .....

*sænt skrevet i dette*  
*Paul Knutsen*



## AUST-AGDER JORDSKIFTERETT

Bedriftsnr. 974702703

### Tinglysingsutdrag

Sak: 17-072318REN-JARD Nipelivegen med flere  
Gnr.: 64  
Kommune: Evje og Hornnes  
Saken gjelder: Bruksordning for Nipelivegen

Avsluttet ved jordskifteretten:  
18.10.2019



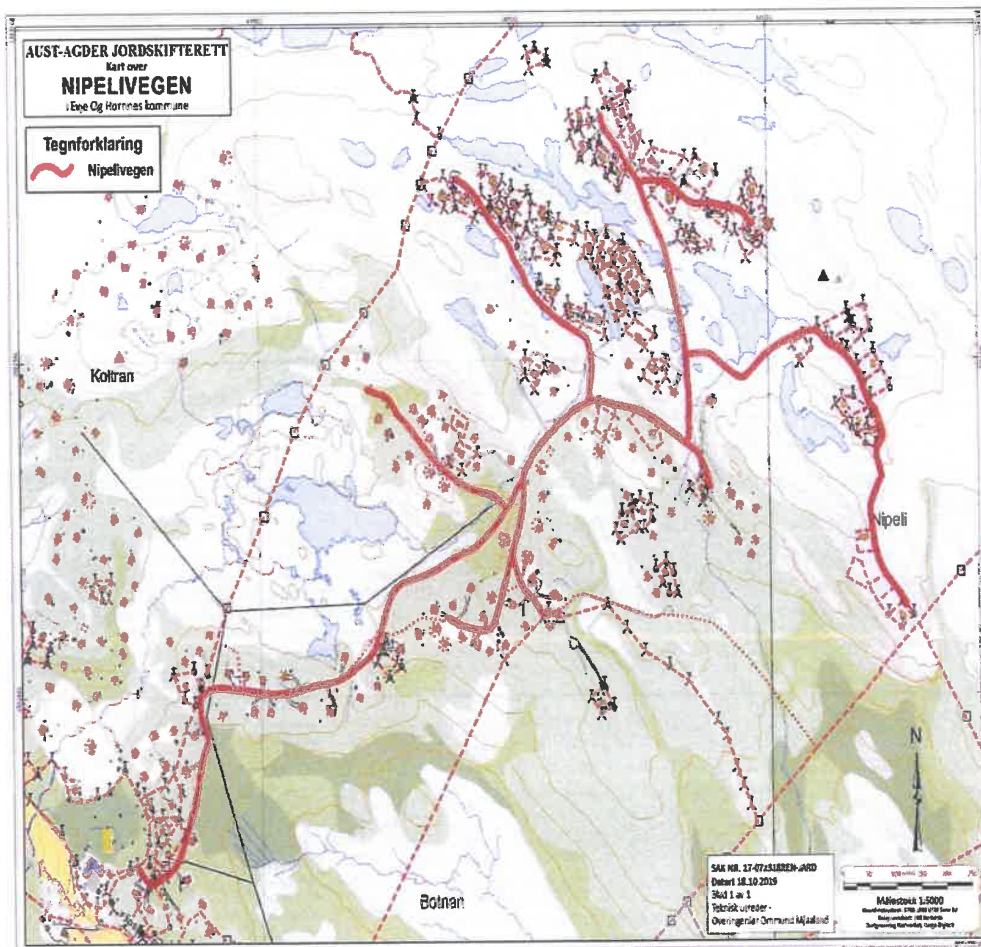
Doknr: 2498242 Tinglyst: 25.05.2020  
STATENS KARTVERK

*Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.*

## Bruksordning for Nipelivegen

### 1. VEGEN

Nipelivegen omfatter vegstrekningene som er markert på kart under. Dette er hovedveg med tilhørende felles sideveger, møte- og snuplasser.



### 2. DRIFT-/VEDLIKEHOLDSANSVARLIG OG VEGBRUKERE

Eier av gnr. 64 bnr. 3 og 4 (grunneier) har drifts- og vedlikeholdsansvaret for Nipelivegen.

Følgende eiendommer har rett til å bruke vegen.



NR.	Gnr	Bnr	Fnr *	Grunneier/Fester
1	64	3 og 4		Randi Mari Knutsen.
2	64	3	1	Frode Hansen og Anne-Liv Hansen
3	64	3	2	Inger Margrethe Muren Nielsen
4	64	3	3	Jan Carsten Thomassen
5	64	3	4	Inger Grete Solheim Løvdal og Trygve Løvdal
6	64	3	5	Aagot Othilie Havre
7	64	3	6	Ståle Tofteland
8	64	3	7	Karin Kristensen
9	64	3	8	Johnny Monsen og Gun Irene Monsen
10	64	3	9	Øyvind Løining
11	64	3	10	Betty Anne Nielsen, Gro Carol Molberg Arild Nielsen
12	64	3	13	Oddvar Hansen
13	64	3	14	Einar Olaf Jahnsen
14	64	3	15	Kristin Jæger m.fl.
15	64	3	16	Harald Stokkeland
16	64	3	17	Lene Karlsen og Morgan Andre Karlsen
17	64	3	18	Berit Johanne Tveit Flaten, Marianne Tveit Torkelsen, Jorunn Tveit, Karin Gauksheim
18	64	3	19	Paul Christian Amundsen
19	64	3	21	Aslaug Elise Sodefjed og Pål Ove Sodefjed
20	64	4	1	Willy Jensen
21	64	5		Bjørgulf Gautestad
22	64	11	F	Liv Høyland
23	64	18		Ivar Helland
24	64	44	F	Thor Vivigenz Eickstedt
25	64	61	F	Jan Hermann Kampenes og Inger Lene Kampenes
26	64	71	F	Grete Bjørnstad Johannessen
27	64	73	F	Tore Pedersen
28	64	81		Torhild Omland
29	64	88	F	Tove Bårdsen og Harald Edmund Bårdsen
30	64	92	F	Ole Jan Ellingsen
31	64	101	F	Dorrit Tanche-Bergh Aasen
32	64	103	F	Cathrine Lorentsen og Fredrik Aimar Håbakk Sørensen
33	64	126	F	Torgrim Espolin Johnson
34	64	127	F	Jan Atle Lunde og Marianne Nilsen Lunde
35	64	129	F	Roald Van Houten Risdal og Irene Van Houten Risdal
36	64	132	F	Magne Kristoffer Hellum og Grete Hellum
37	64	133	F	Inger Lise Uleberg, Ole Bernt Hübert
38	64	134	F	Leif Arnold Hansen
39	64	135	F	Marianne Tveit Torkelsen og Jan Helge Torkelsen
40	64	136	F	Dreng Harald Thomassen
41	64	137	F	Konrad Mikal Øhrn og Margun Øhrn
42	64	138	F	Ole Arne Kirkeby og Anna Hansen Kirkeby
43	64	142	F	Arne Bernt Paulsen Elin Hægeland
44	64	143	F	Finn Roar Berg

45	64	144	F	Karen Johanne Klein Gundersen og Ragnar Gundersen
46	64	146	F	Øyvind Abrahamsen
47	64	147	F	Janne Skjelbred-Knudsen
48	64	149	F	Svein Arild Pedersen
49	64	150	F	Paul Robert Fredriksen og Grethe Augland Fredriksen
50	64	151	F	Marthe Kolderup Kalsnes og Vidar Kalsnes
51	64	153	F	John Dagfinn Beisland
52	64	154	F	Ingrid Helene Dynestøl Sødal og Leif Karsten Olsen
53	64	155	F	Bernt Skutlaberg og Marit Venemyr Skutlaberg
54	64	156	F	Bjarne Sverre Torjussen
55	64	174	F	Leif Andres Karlsen
56	64	177	F	Marianne Timenes Norum
57	64	178	F	Berit Helene Bergsvik Bjørn Ivar Bergsvik Inger-Lise Bergsvik
58	64	180		Ingrid Pettersen
59	64	181	F	Torhild Aas og Rune Aas
60	64	182	F	Ragnhild Laukvik Leite og Thor Eystein Leite, Karen Straumann Leite og Runar Laukvik Leite
61	64	183	F	Anja Röttgen
62	64	184	F	Aud Else Haig
63	64	185	F	Ole Jakob Larsen
64	64	194		Jens Alexander Tonstad John Ivar Tonstad Anne Solveig Skjolden Nils Jørgen Tonstad
65	64	198		Brith Kvalvåg Winge
66	64	203	F	Tor Christian Taraldsen
67	64	204	F	Lene Arstad Bakken Jan Halvard Bakken
68	64	205	F	Svein Kåre Engeseth
69	64	212	F	Per Ove Åteigen og Connie Åteigen
70	64	214	F	Ståle Thortveit og Monica Mjåland Thortveit
71	64	216	F	Arild Sørensen og Lillian Halvorsen
72	64	228	F	Lene Marie Tønnesen og Jostein Klungsoyr Woje
73	64	229	F	Øystein Kristoffer Nilsen og Sylvi Hjertvik
74	64	230	F	Tor Inge Haugen
75	64	231	F	Brian Robert Wilson og Hege Hoxmark Wilson
76	64	232	F	Einar Rødland og Bjørg Rødland
77	64	233	F	Terje Roar Madsen og Wenche Madsen
78	64	234		Torunn Von Zernichow
79	64	235	F	Bård Andås og Wenke Andås
80	64	237	F	Grete Rosseland og Frank Sandnes
81	64	239	F	Sigfrid Dorothy Soldal
82	64	240	F	Merete Kvevik og Gaute Olaf Kvevik
83	64	241		Bjørg Leland Omdal og Morten Omdal
84	64	242	F	Ulrich Eberhardt Sanner
85	64	243	F	Randi Bakkejord Johansen og Lars Helge Johansen
86	64	244		Helene Timenes Hæstad
87	64	245	F	Karsten Svensson
88	64	246	F	Tov Martin Hansen
89	64	249	F	Oskar Tveit og Eli Ryssdal Andersen
90	64	250	F	Nils Kristian Sklett Larsen

91	64	251		Monika Tveitdal Børresen og Erik Børresen
92	64	252		Karina Fredriksen og Christopher Lorentzen Bergum
93	64	254	F	Hanne Kristensen Ødegaard og Geir Harald Ødegaard
94	64	255	F	Hilde Merete Hannevik
95	64	259	F	Morten Opsahl
96	64	262		Gerd Torhild Gautestad
97	64	263		Sigrunn Irene Vegusdal
98	64	266	F	Renate Berge og Martin Berge
99	64	267		Elisabeth Thorsen og Svein Thorsen
100	64	268		Roal Egeland og Lisbeth Lyngroth
101	64	269		Torunn Hagen Olsen
102	64	270		Mary-Ann Pedersen og Jan Paul Pedersen
103	64	277	F	Reidar Nils Omdal
104	64	279		John Lennard Austevik
105	64	280	F	Linda Liebermann Henriksen og Roar Henriksen
106	64	281		Odd Arild Aas og Ellinor Anneth Skaiaa Aas
107	64	282		Tor Helge Langfjord
108	64	283		Torstein Byklum
109	64	284		Jan Ove Tveit
110	64	285		Ivar Kristian Andersen og Anne-Lise Ingebretsen
120	64	286		Gunleif Tønnesen og Ann Evy Albertsen
121	64	287		Vidar Gran
122	64	288		Johnny Rislåa og Hege Aamdal Rislåa
123	64	289		Grete Strømstad
124	64	290		Eva-Karin Houge og Petter Kersbergen Houge
125	64	291		Ann-Hege Bakken Johnsen og Jone Johnsen
126	64	292		Ove Skretting og Torill Skretting
127	64	293		Anita Eik Omestad
128	64	294		Oddbjørg Marie Sjøborg Steinar Sjøborg
129	64	295		Theodor Sigve Maurstad
130	64	296		Cathrine Murstad og Harald August Murstad
131	64	297		Jan Petter Lie
132	64	298		Else Ruth Øderud
133	64	299		Astrid Johanne Ruud Andersen og Sverre Peder Andersen
134	64	300		Trine Hell Bjerke og Frank Bjerke
135	64	301		Dag Ervik og Inger Ann Nygaard Ervik
136	64	302		Anny Mosfjeld Thorbjørnsen og Jon Conrad Thorbjørnsen
137	64	303		Wenche Bjørkås og Håkon Simonsen
138	64	304		Øyvind Strandberg og Ingfrid Tveit
139	64	305		Tor Henning Ramfjord
140	64	306		Gerd Aase Jessen Utne
141	64	307		Kai Sødal
142	64	308		Rangbert Olsen og Kari Aulin
143	64	315		Tor Helge Gautestad og Sandra Iversen Gautestad
144	64	316		Erik Jacobsen
145	64	317		Anne-Hilde Aakre



146	64	318	Erlend Hovland
147	64	319	Reidun Åsan Knutsen
148	64	320	Erlend Hordvik Olsen og Liv-Annette Gumpen Olsen
149	64	321	Grethe Egeland Strengenes og Karsten Strengenes
150	64	322	Kjell Åsan
151	64	323	Kari Øvergård Risdal og Trond Risdal
152	64	482	Jorunn Nilsen og Bjørn Erik Nilsen
153	64	483	Knut Asbjørn Koland og Siri Koland
154	64	484	Else Olsen Ernst Ove Olsen
155	64	485	Nils Øystein Elder og Rezty Agbayani Zuniga
156	64	486	Kari Mjåvatn Enersen
157	64	487	Joachim Bogetvedt og Monica Tobiassen Bogetvedt
158	64	488	Randi Mari Knutsen
159	64	489	Joachim Bogetvedt og Monica Bogetvedt
160	64	493	Vidar Smeland
161	64	494	Vidar Smeland
162	64	495	Espen Johannessen
163	64	496	Arne Rasch og Linda Føreland Rasch
164	64	524	Bjørn Erik Nilsen og Jorunn Nilsen

\*Bokstav F betyr festetomt.

### 3. Opphør av tidligere inngåtte avtaler om drift og vedlikehold/brøyting.

Avtaleforhold mellom grunneier (gnr. 64 bnr. 3 og 4) og veibrukerne opplistet i punkt 2, som regulerer drift og vedlikehold/brøyting av fellesveger og private stikkveger/p-plasser, opphører.

### 4. Innhold i drifts- og vedlikeholdsansvar for Nipelivegen.

Eier av gnr. 64 bnr. 3 og 4 har drifts- og vedlikeholdsansvaret for Nipelivegen, herunder:

-Utføre nødvendig sommervedlikehold, herunder grøfterens, salting, høvling og grusing.

-Vegetasjonsrydding og annet nødvendig vedlikehold og tiltak for å holde fremkommeligheten og trafikksikkerheten best mulig.

-Opprettholde beredskap for brøyting hele døgnet i vinterhalvåret. Anslagsvis 15 oktober til 15 april. Telefonnummer til brøytevakt skal oppgis. I vinterferieuker og påskeferier, dvs. perioder med ekstra mye folk i området, skal grunneier ha ekstra høy beredskap, for at vegen til enhver tid er kjørbar for utrykningskjøretøy/lege.

- Sette ut og ta inn brøytestikker.

-Daglig brøyting så lenge det ligger snø i veien, dvs. nysnø (over 5-10 cm) eller fokksnø med oppstart senest kl .08 00.

-Det skal strøs ved behov.

## 5. Godtgjørelse

Eier av gnr. 64 bnr. 3 og 4 fakturerer alle betalingspliktige veibrukere\* med årlig godtgjørelse for utføring av plikter i punkt 4. Godtgjørelsen faktureres innen den 10 januar hvert år med forfall 31 januar.

Følgende sats legges til grunn:

3250 kr./år. inkl. mva.

Godtgjørelse reguleres årlig med statistisk sentralbyrå sin indeks for drift og vedlikehold av veger. Første regulering finner sted 01.01.2021.

\*Ubebygde tomter fritas fra å betale godtgjørelse fram til arbeid med opparbeiding av tomt er påbegynt.

\*Eier av gnr. 64 bnr. 5 har vederlagsfri rett til å benytte veg i forbindelse med skogsdrift på egen eiendom. Ekstraordinær skade, som knyttes til skogsdriften, er eier av gnr. 64 bnr. 5 sitt ansvar å reparere.

## 6. Private stikkveger og p-plasser

Utføring av drift og vedlikehold av private stikkveger og parkeringsplasser er ikke en del av gnr. 64 bnr. 3 og 4 sitt drifts- og vedlikeholdsansvar. Ved ønske om å bruke grunneiers tjenester, må dette avtales særskilt.

## 7. Vegbrukernes innsynsrett, gjennomføring av vegmøte.

Eier av gnr. 64 bnr. 3 og 4 er ansvarlig for at det en gang i året, senest 1 mai, kalles inn til vegmøte.

I møte skal eier av gnr. 64 bnr. 3 og 4 redegjøre for vintersesongens drift, planlagte tiltak m.m. Hensikten med møtet er at eier av gnr. 64 bnr. 3 og 4 og vegbrukerne, skal ha dialog for å oppnå godt vedlikeholdte veger.

Alle betalingspliktige vegbrukere skal med minst 3 ukers varsel få innkalling til møtet. Sammen med innkalling til møte skal grunneier sende ut en enkel årsrapport som beskriver tiltak som er utført på vegen, i tillegg til regnskap for vegdriften. Det skal skrives møtereferat, som skal godkjennes av to personer som har deltatt på møte. Referat skal sendes til alle vegbrukerne i etterkant av møte.

## 8. Opphør av rett og plikt til å utføre drift og vedlikehold av Nipelivegen

Eier av gnr. 64 bnr. 3 og 4 kan med minst ett års skriftlig varsel til alle vegbrukerne (punkt 2), kreve at denne bruksordningen opphører.

Dersom dette skjer, skal eier av gnr. 64 bnr. 3 og 4, innen 1 mnd. etter varsel om opphør av bruksordning, kalle alle vegbrukerne inn til stiftingsmøte for ny organisering av drift og vedlikehold på Nipelivegen. Når annen organisering er etablert opphører bruksordningen.

Rett utdrag



Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Evje og Hornnes (4219)	64	3	
Evje og Hornnes (4219)	64	3	1
Evje og Hornnes (4219)	64	3	2
Evje og Hornnes (4219)	64	3	3
Evje og Hornnes (4219)	64	3	4
Evje og Hornnes (4219)	64	3	5
Evje og Hornnes (4219)	64	3	6
Evje og Hornnes (4219)	64	3	7
Evje og Hornnes (4219)	64	3	8
Evje og Hornnes (4219)	64	3	9
Evje og Hornnes (4219)	64	3	10
Evje og Hornnes (4219)	64	3	13
Evje og Hornnes (4219)	64	3	14
Evje og Hornnes (4219)	64	3	15
Evje og Hornnes (4219)	64	3	16
Evje og Hornnes (4219)	64	3	17
Evje og Hornnes (4219)	64	3	18
Evje og Hornnes (4219)	64	3	19
Evje og Hornnes (4219)	64	3	21
Evje og Hornnes (4219)	64	4	1
Evje og Hornnes (4219)	64	5	
Evje og Hornnes (4219)	64	11	
Evje og Hornnes (4219)	64	18	
Evje og Hornnes (4219)	64	44	
Evje og Hornnes (4219)	64	61	
Evje og Hornnes (4219)	64	71	

Evje og Hornnes (4219)	64	73	
Evje og Hornnes (4219)	64	81	
Evje og Hornnes (4219)	64	88	
Evje og Hornnes (4219)	64	92	
Evje og Hornnes (4219)	64	101	
Evje og Hornnes (4219)	64	103	
Evje og Hornnes (4219)	64	126	
Evje og Hornnes (4219)	64	127	
Evje og Hornnes (4219)	64	129	
Evje og Hornnes (4219)	64	132	
Evje og Hornnes (4219)	64	133	
Evje og Hornnes (4219)	64	134	
Evje og Hornnes (4219)	64	135	
Evje og Hornnes (4219)	64	136	
Evje og Hornnes (4219)	64	137	
Evje og Hornnes (4219)	64	138	
Evje og Hornnes (4219)	64	142	
Evje og Hornnes (4219)	64	143	
Evje og Hornnes (4219)	64	143	
Evje og Hornnes (4219)	64	144	
Evje og Hornnes (4219)	64	146	
Evje og Hornnes (4219)	64	147	
Evje og Hornnes (4219)	64	149	
Evje og Hornnes (4219)	64	150	
Evje og Hornnes (4219)	64	151	
Evje og Hornnes (4219)	64	153	
Evje og Hornnes (4219)	64	154	
Evje og Hornnes (4219)	64	155	
Evje og Hornnes (4219)	64	156	
Evje og Hornnes (4219)	64	174	
Evje og Hornnes (4219)	64	177	
Evje og Hornnes (4219)	64	178	
Evje og Hornnes (4219)	64	180	
Evje og Hornnes (4219)	64	181	
Evje og Hornnes (4219)	64	182	
Evje og Hornnes (4219)	64	183	
Evje og Hornnes (4219)	64	184	
Evje og Hornnes (4219)	64	185	
Evje og Hornnes (4219)	64	185	
Evje og Hornnes (4219)	64	194	
Evje og Hornnes (4219)	64	198	
Evje og Hornnes (4219)	64	203	
Evje og Hornnes (4219)	64	204	
Evje og Hornnes (4219)	64	205	
Evje og Hornnes (4219)	64	212	
Evje og Hornnes (4219)	64	214	
Evje og Hornnes (4219)	64	216	
Evje og Hornnes (4219)	64	228	



Evje og Hornnes (4219)	64	229	
Evje og Hornnes (4219)	64	230	
Evje og Hornnes (4219)	64	231	
Evje og Hornnes (4219)	64	232	
Evje og Hornnes (4219)	64	233	
Evje og Hornnes (4219)	64	234	
Evje og Hornnes (4219)	64	235	
Evje og Hornnes (4219)	64	237	
Evje og Hornnes (4219)	64	239	
Evje og Hornnes (4219)	64	240	
Evje og Hornnes (4219)	64	241	
Evje og Hornnes (4219)	64	242	
Evje og Hornnes (4219)	64	243	
Evje og Hornnes (4219)	64	243	
Evje og Hornnes (4219)	64	244	
Evje og Hornnes (4219)	64	245	
Evje og Hornnes (4219)	64	246	
Evje og Hornnes (4219)	64	249	
Evje og Hornnes (4219)	64	250	
Evje og Hornnes (4219)	64	251	
Evje og Hornnes (4219)	64	252	
Evje og Hornnes (4219)	64	254	
Evje og Hornnes (4219)	64	255	
Evje og Hornnes (4219)	64	259	
Evje og Hornnes (4219)	64	262	
Evje og Hornnes (4219)	64	263	
Evje og Hornnes (4219)	64	266	
Evje og Hornnes (4219)	64	267	
Evje og Hornnes (4219)	64	268	
Evje og Hornnes (4219)	64	269	
Evje og Hornnes (4219)	64	270	
Evje og Hornnes (4219)	64	277	
Evje og Hornnes (4219)	64	279	
Evje og Hornnes (4219)	64	280	
Evje og Hornnes (4219)	64	281	
Evje og Hornnes (4219)	64	282	
Evje og Hornnes (4219)	64	283	
Evje og Hornnes (4219)	64	284	
Evje og Hornnes (4219)	64	285	
Evje og Hornnes (4219)	64	286	
Evje og Hornnes (4219)	64	287	
Evje og Hornnes (4219)	64	288	
Evje og Hornnes (4219)	64	289	
Evje og Hornnes (4219)	64	290	
Evje og Hornnes (4219)	64	291	
Evje og Hornnes (4219)	64	292	
Evje og Hornnes (4219)	64	293	
Evje og Hornnes (4219)	64	294	

Evje og Hornnes (4219)	64	295	
Evje og Hornnes (4219)	64	296	
Evje og Hornnes (4219)	64	297	
Evje og Hornnes (4219)	64	298	
Evje og Hornnes (4219)	64	299	
Evje og Hornnes (4219)	64	300	
Evje og Hornnes (4219)	64	301	
Evje og Hornnes (4219)	64	302	
Evje og Hornnes (4219)	64	303	
Evje og Hornnes (4219)	64	304	
Evje og Hornnes (4219)	64	305	
Evje og Hornnes (4219)	64	306	
Evje og Hornnes (4219)	64	307	
Evje og Hornnes (4219)	64	308	
Evje og Hornnes (4219)	64	315	
Evje og Hornnes (4219)	64	316	
Evje og Hornnes (4219)	64	317	
Evje og Hornnes (4219)	64	318	
Evje og Hornnes (4219)	64	319	
Evje og Hornnes (4219)	64	320	
Evje og Hornnes (4219)	64	321	
Evje og Hornnes (4219)	64	322	
Evje og Hornnes (4219)	64	323	
Evje og Hornnes (4219)	64	482	
Evje og Hornnes (4219)	64	483	
Evje og Hornnes (4219)	64	484	
Evje og Hornnes (4219)	64	485	
Evje og Hornnes (4219)	64	486	
Evje og Hornnes (4219)	64	487	
Evje og Hornnes (4219)	64	488	
Evje og Hornnes (4219)	64	489	
Evje og Hornnes (4219)	64	493	
Evje og Hornnes (4219)	64	494	
Evje og Hornnes (4219)	64	495	
Evje og Hornnes (4219)	64	496	
Evje og Hornnes (4219)	64	524	

4322

Erklæring.

Jeg erklærer at gnr 64, bnr 81 (Evje og Hornnes Kommune) ikke bruker Nipelivegen som adkomstveg.

Vil ikke bli belastet for vedlikehold av Nipelivegen .


Gautestad 07.12.19

Randi Knutsen.

*Randi Knutsen*

Grunneier gnr 64, bnr 3 og 4. (Evje og Hornnes Kommune)

*Rett kopi*



*Åshild Dahl*



## AUST-AGDER JORDSKIFTERETT

**Dok 4321**

 Kartverket Tinglysing  
 Postboks 600 Sentrum  
 3507 HØNEFOSS


Rett kopi bekreftef

 Vår referanse  
 17-072318REN-JARD

 Dato  
 18.05.2020

### Tinglysing - 17-072318REN-JARD Nipelivegen med flere

Vi sender tinglygingsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.
Evje og Hornnes (4219)	64	3	
Evje og Hornnes (4219)	64	3	1
Evje og Hornnes (4219)	64	3	2
Evje og Hornnes (4219)	64	3	3
Evje og Hornnes (4219)	64	3	4
Evje og Hornnes (4219)	64	3	5
Evje og Hornnes (4219)	64	3	6
Evje og Hornnes (4219)	64	3	7
Evje og Hornnes (4219)	64	3	8
Evje og Hornnes (4219)	64	3	9
Evje og Hornnes (4219)	64	3	10
Evje og Hornnes (4219)	64	3	13
Evje og Hornnes (4219)	64	3	14
Evje og Hornnes (4219)	64	3	15
Evje og Hornnes (4219)	64	3	16
Evje og Hornnes (4219)	64	3	17
Evje og Hornnes (4219)	64	3	18
Evje og Hornnes (4219)	64	3	19
Evje og Hornnes (4219)	64	3	21
Evje og Hornnes (4219)	64	4	1
Evje og Hornnes (4219)	64	5	
Evje og Hornnes (4219)	64	11	
Evje og Hornnes (4219)	64	18	
Evje og Hornnes (4219)	64	44	
Evje og Hornnes (4219)	64	61	
Evje og Hornnes (4219)	64	71	
Evje og Hornnes (4219)	64	73	

 Postadresse  
 Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

 Besøksadresse  
 Ragnvald Blekstadsvai (Fylkeshuset),  
 Arendal

 E-post/Internet  
 aust-  
 agder.jordskifterett@domstol.no  
<http://www.domstol.no/jard>

 Organisasjonsnummer  
 974702703

 Telefon  
 37321580



Evje og Hornnes (4219)	64	81	
Evje og Hornnes (4219)	64	88	
Evje og Hornnes (4219)	64	92	
Evje og Hornnes (4219)	64	101	
Evje og Hornnes (4219)	64	103	
Evje og Hornnes (4219)	64	126	
Evje og Hornnes (4219)	64	127	
Evje og Hornnes (4219)	64	129	
Evje og Hornnes (4219)	64	132	
Evje og Hornnes (4219)	64	133	
Evje og Hornnes (4219)	64	134	
Evje og Hornnes (4219)	64	135	
Evje og Hornnes (4219)	64	136	
Evje og Hornnes (4219)	64	137	
Evje og Hornnes (4219)	64	138	
Evje og Hornnes (4219)	64	142	
Evje og Hornnes (4219)	64	143	
Evje og Hornnes (4219)	64	143	
Evje og Hornnes (4219)	64	144	
Evje og Hornnes (4219)	64	146	
Evje og Hornnes (4219)	64	147	
Evje og Hornnes (4219)	64	149	
Evje og Hornnes (4219)	64	150	
Evje og Hornnes (4219)	64	151	
Evje og Hornnes (4219)	64	153	
Evje og Hornnes (4219)	64	154	
Evje og Hornnes (4219)	64	155	
Evje og Hornnes (4219)	64	156	
Evje og Hornnes (4219)	64	174	
Evje og Hornnes (4219)	64	177	
Evje og Hornnes (4219)	64	178	
Evje og Hornnes (4219)	64	180	
Evje og Hornnes (4219)	64	181	
Evje og Hornnes (4219)	64	182	
Evje og Hornnes (4219)	64	183	
Evje og Hornnes (4219)	64	184	
Evje og Hornnes (4219)	64	185	
Evje og Hornnes (4219)	64	185	
Evje og Hornnes (4219)	64	194	
Evje og Hornnes (4219)	64	198	
Evje og Hornnes (4219)	64	203	
Evje og Hornnes (4219)	64	204	
Evje og Hornnes (4219)	64	205	
Evje og Hornnes (4219)	64	212	
Evje og Hornnes (4219)	64	214	
Evje og Hornnes (4219)	64	216	
Evje og Hornnes (4219)	64	228	
Evje og Hornnes (4219)	64	229	

Evje og Hornnes (4219)	64	230	
Evje og Hornnes (4219)	64	231	
Evje og Hornnes (4219)	64	232	
Evje og Hornnes (4219)	64	233	
Evje og Hornnes (4219)	64	234	
Evje og Hornnes (4219)	64	235	
Evje og Hornnes (4219)	64	237	
Evje og Hornnes (4219)	64	239	
Evje og Hornnes (4219)	64	240	
Evje og Hornnes (4219)	64	241	
Evje og Hornnes (4219)	64	242	
Evje og Hornnes (4219)	64	243	
Evje og Hornnes (4219)	64	243	
Evje og Hornnes (4219)	64	244	
Evje og Hornnes (4219)	64	245	
Evje og Hornnes (4219)	64	246	
Evje og Hornnes (4219)	64	249	
Evje og Hornnes (4219)	64	250	
Evje og Hornnes (4219)	64	251	
Evje og Hornnes (4219)	64	252	
Evje og Hornnes (4219)	64	254	
Evje og Hornnes (4219)	64	255	
Evje og Hornnes (4219)	64	259	
Evje og Hornnes (4219)	64	262	
Evje og Hornnes (4219)	64	263	
Evje og Hornnes (4219)	64	266	
Evje og Hornnes (4219)	64	267	
Evje og Hornnes (4219)	64	268	
Evje og Hornnes (4219)	64	269	
Evje og Hornnes (4219)	64	270	
Evje og Hornnes (4219)	64	277	
Evje og Hornnes (4219)	64	279	
Evje og Hornnes (4219)	64	280	
Evje og Hornnes (4219)	64	281	
Evje og Hornnes (4219)	64	282	
Evje og Hornnes (4219)	64	283	
Evje og Hornnes (4219)	64	284	
Evje og Hornnes (4219)	64	285	
Evje og Hornnes (4219)	64	286	
Evje og Hornnes (4219)	64	287	
Evje og Hornnes (4219)	64	288	
Evje og Hornnes (4219)	64	289	
Evje og Hornnes (4219)	64	290	
Evje og Hornnes (4219)	64	291	
Evje og Hornnes (4219)	64	292	
Evje og Hornnes (4219)	64	293	
Evje og Hornnes (4219)	64	294	
Evje og Hornnes (4219)	64	295	



Rett kopi bekreftes

Evje og Hornnes (4219)	64	296	
Evje og Hornnes (4219)	64	297	
Evje og Hornnes (4219)	64	298	
Evje og Hornnes (4219)	64	299	
Evje og Hornnes (4219)	64	300	
Evje og Hornnes (4219)	64	301	
Evje og Hornnes (4219)	64	302	
Evje og Hornnes (4219)	64	303	
Evje og Hornnes (4219)	64	304	
Evje og Hornnes (4219)	64	305	
Evje og Hornnes (4219)	64	306	
Evje og Hornnes (4219)	64	307	
Evje og Hornnes (4219)	64	308	
Evje og Hornnes (4219)	64	315	
Evje og Hornnes (4219)	64	316	
Evje og Hornnes (4219)	64	317	
Evje og Hornnes (4219)	64	318	
Evje og Hornnes (4219)	64	319	
Evje og Hornnes (4219)	64	320	
Evje og Hornnes (4219)	64	321	
Evje og Hornnes (4219)	64	322	
Evje og Hornnes (4219)	64	323	
Evje og Hornnes (4219)	64	482	
Evje og Hornnes (4219)	64	483	
Evje og Hornnes (4219)	64	484	
Evje og Hornnes (4219)	64	485	
Evje og Hornnes (4219)	64	486	
Evje og Hornnes (4219)	64	487	
Evje og Hornnes (4219)	64	488	
Evje og Hornnes (4219)	64	489	
Evje og Hornnes (4219)	64	493	
Evje og Hornnes (4219)	64	494	
Evje og Hornnes (4219)	64	495	
Evje og Hornnes (4219)	64	496	
Evje og Hornnes (4219)	64	524	

Saken gjelder rettsendrende sak.

Vi ber om at følgende blir særskilt anmerket på alle eiendommene  
 side : Bruksordningsregler for Nipelivegen

Vi ber om at vedlagt erklæring, og følgende blir særskilt anmerket på gnr. 64 bnr. 3 og 81  
 side : Erklæring. Fritak for vedlikeholdskostnader på Nipelivegen.

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd  
 pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Bedriftsnr. 974702703  
Aust-Agder jordskifterett  
Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

**Vi ber om at grunnboksutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres til oss.**

Med hilsen  
Aust-Agder jordskifterett

Knut Erik Valand (sign.)  
jordskiftedommer

Vedlegg  
- tinglysingsutdrag med gjenpart  
-Erklæring fra Randi Knutsen, datert 07.12.2019.



Rett kopi bekrefte



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](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:

Nipelivegen 86, 4735 EVJE

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	Dato/sted

Signatur

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