Grasmyrvegen 21

Fjellestad

Prisantydning: **kr 1 850 000,-**

SØRMEGLEREN

sormegleren.no

Hyggelig hytte med flott beliggenhet - Gode solforhold - Utsikt mot fjellene og skogen - Innlagt strøm, vann og avløp

OMRÅDE
Fjellestad

ADRESSE
Grasmyrvegen 21, 4737
HORNNES

Prisantydning
kr 1 850 000,-

Omkostninger: **kr 66 550,-**
Totalpris: **kr 1 916 550,-**
Kommunale avgifter: **kr 2 569,- per år**

BRA-i: 81 m²
BRA-e: 40 m²

BRA Total: 121 m²
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1994
Soverom: 3
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 1060.2 m²

Jan Terje Halvorsen
Eiendomsmegler

928 06 323
janterje.halvorsen@sormegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Setesdal
Ljosheimvegen 1, 4735 Evje
99 56 40 40
sormegleren.no

GRASMYRVEGEN 21

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse
Gårdsnummer 20, bruksnummer 99 i Evje og Hornnes kommune.

Areal
BRA - i: 81 m²
BRA - e: 40 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 121 m²
TBA: 47 m²
Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fritidsbolig
Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 8 m² Krypkjeller

1. etasje
BRA-i: 81 m² Entre, bod, gang, 3 soverom, stue/kjøkken, stue, hagestue
BRA-e: 11 m² Hagestue

TBA fordelt på etasje
1. etasje
47 m²

Redskapsbod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 7 m² Uisolert bod

Bod
Bruksareal fordelt på etasje
1. etasje
BRA-e: 14 m² Isolert bod

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling
Fritidsbolig
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Tegninger viser ikke innglasset hagestue/veranda.
- Tegninger viser toalettrom og rom merket vask i område som fremstod som bad.
- Tegninger viser ikke bodrom under hytten.

Redskapsbod
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Isolert bod
Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Tomtetype
Eiet

Tomtestørrelse
1060.2 m²

Tomtebeskrivelse
Eiet tomt på 1060,2 kvm

Hytten er plassert naturlig, delvis i skrånet terrenget. Byggegrunn av fjell. Området rundt hytten er omgitt av naturlig vegetasjon eller opparbeidet hage.

Beliggenhet
Solrik beliggenhet i attraktiv og populært hytteområde på Fjellestad med flott utsikt. Kjørevei til hytteveggen og parkering rett ved hytta. Hytta ligger høyt og fritt uten innsyn. Det er flotte oppkjørte skiløyper vinterstid både i området - og rundt Abusdalsnuten. Fine skiløyper vinterstid noen hundre meter fra hytta. Abusdalsnuten er et flott turmål både sommer og vinter. Felles møteplass for skigåere på Lileøa. På sommerstid er det kort avstand fra hytta til badeplass både ved store og lille Grastjønn. Her er det opparbeidet med brygger, gapahauk, terrasse med grillmuligheter og sandstrand. Det er også gode fiskemuligheter i området, samt flere flotte turstier i umiddelbar nærhet. Kun en times kjøring fra Kristiansand og 20 minutter til Evje.

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

Bygningssakkyndig
Lossius Takst AS

Type takst
Tilstandsrapport

Byggemåte
UTVENDIG:
Hytte oppført i tre, bygd over ringmur av Lecablokker og pilarer. Bjelkelag, bindingsverk og takkonstruksjon i tre. Svakt skrånet saltak i tekket med stålplater. Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål. Hovedsakelig har vinduer og dører karmer og ramme av tre, ellers aluminium for vinduer i innglasset veranda/hagestue. Større terrasse ved inngangsparti vendt mot sydvest oppført i tre.

INNVENDIG:
I hovedsak laminat på gulv og panel på vegger og i takhimling. Formpressede tre/lettdører som innvendige dører. Bjelkelag av tre mellom oppvarmet hyttedel og krypkjeller/bodrom. Hytten har vedovn tilkoblet elementpipe.

VÅTROM:
Bad med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panel i tak. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og dusjkabinett.

KJØKKEN:
Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin.

Sammendrag selgers egenerklæring
4 Er det utført arbeid på tak, yttervegger, vindu, terrasse eller annen fasade? Ja!
4.1 Ufaglært
4.2 Skiftet takplater, noen vinduer, terrasse ca 7 år siden.
4.3 Hvis utført av faglært, hvilke (t) firma utførte jobben? Eget arbeid
4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet: Nei!

9 Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget? Ja!
9.1 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært!
9.2 Fortell kort hva som ble gjort: Evje Elektriske utført 2023. Elsjekk, ny kurs til elbil-lader
9.4 Har du dokumentasjon på arbeid? Ja!

10 Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende? Ja!
10.1 Beskriv feilen og omfanget: Ny boring i 2021

Innhold
Hytten har alt på ett plan og inneholder entre, bod, gang, bad innredet med baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og dusjkabinett, 3 soverom (1 med plass til dobbeltseng, og to små med plass til køyeseng), lys og fin stue/kjøkken, stue. Hagestue med egen inngang.

Frittstående uisolert redskapsbod oppført av selger. Boden er primært beregnet for oppbevaring av redskaper og utstyr og fungerer fint til dette. Bod i sammenheng med terrassen, også oppført med egeninnsats. Bygningen er oppført med god bodstandard da den er isolert, noe som kombinerer praktiske løsninger med komfort og praktisk for lagring av gjenstander som ikke tåler fuktighet og kulde.

I all hovedsak laminat på gulv og panel på vegger og i takhimling. Bad med fliser på gulv, baderomsplater på vegg og panel i tak. Kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin.

Krypkjeller med en bod og kryperom.

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 den 09.07.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato, 17.06.2024. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
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):

Utvendig > Utvendige trapper: Trappen er bratt og mangler rekkverk.

Våtrom > Etasje > Bad > Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og

manglende tetthet i våtsone på rommet. Det er ikke behov for å gjennomføre en detaljert tilstandsanalyse, etter standardens krav. Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå.

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

Utvendig > Nedløp og beslag: Enkelte nedløp avsluttes nær hyttevegg uten å bli ledet bort. Det mangler snøfangere på deler av taket.

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. Det manglet enkelte stubbloftsplater i himling i kryperom. Åpninger er store nok for at mus kan komme inn i hyttens bjelkelag/konstruksjon.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Arbeider med vannrør i hytten tilknyttet kjøkken og bad er ikke utført av autorisert rørlegger bedrift, men av selger selv og med hjelp av venn med rørlegger erfaring. Stedvis ble det registrert ufagmessige arbeider.

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

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.

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

Utvendig > Dører: Dør mot innglasset hagestue bør justeres for å unngå skader. Dør mot kjelerom er fra opprinnelig byggeår, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått på isolerglass.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Det gjøres oppmerksom på at terrassen er noe skjev. Største målte totale skjevhet var på 8,6 cm.

Innvendig > Radon: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Hytten ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

Innvendig > Krypkjeller: Det ble registrert noe fukt på grunn, som renner fra overliggende terreng.

Innvendig > Innvendige dører: Enkelte dørblad tar borti karm ved lukking.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det ble registrert noe svelleskade ved skjøt på benkeplate. Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger. Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av autorisert rørleggerbedrift.

Tomteforhold > Drenering: Noe vann fra overliggende terreng trekker ned langs fjellknauser under hytten. Se beskrivelsestekst.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Noen sprekker/riss mellom pilarer og Lecamur registrert.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet for privat borevann.

TG IU (konstruksjon som ikke er undersøkt)

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

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
Hytta selges møblert som fremvist, med unntak av senger i det største soverommet og spisebord med fire stoler. Pyntegjenstander og personlige eiendeler tas med.

Av hvitevarer følger kjøleskap, oppvaskmaskin og komfyr.

Hytta er ferdig vasket til visning. Det vil kun bli tatt en normal vask til overtakelsen.

TV/Internett/Bredbånd
Det er TV, men boks og abonoment må skaffes og bekostes.

Parkering
På egen eiendom!
Det er lagt opp strøm til parkeringsplass med egen kurs for elbil-lader.

Forsikringsselskap
If forsikring, ca kr 3 500 per 2024

Polisenummer
8508442

Radonmåling
Det er ikke foretatt radonmåling.

ENERGI

Oppvarming
Varmepumpe, vedovn,

Info strømforbruk
Selger opplyser at de betaler ca kr 700 i strøm per mnd.

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
Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter
Kr 2 569

Kommunale avgifter år
2023

Info kommunale avgifter
Totalt kr 2569,- for feiing og renovasjon i 2023

Info eiendomsskatt
Ingen eiendomsskatt

Formuesverdi sekundær
Kr 408 249

Formuesverdi sekundær år
2022

Årlig velavgift
Kr 5 000

Velforening
Det er pliktig medlemskap i velforening. Dette inkluderer blant annet brøyting og vedlikehold av vei. Årlig kostand ca. kr. 5.000,-. Årlig kostand kan variere. Det er også pliktig dugnad 2 ganger per år. Dersom man ikke har mulighet til å delta på dugnad må det påregnes ekstra kostand for dette. Dersom man deltar på en av to dugnader, får en kr 500 igjen av velavgiften.

Info vannavgift
Felles pumpehus med 5 andre naboer - ingen avgift, men vedlikeholdskostnader må påregnes.

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:

4219/20/99:
14.06.2024 - Dokumentnr: 1569060 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmegleren AS
Org.nr: 944 121 331

24.12.1990 - Dokumentnr: 104414 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4219 Gnr:20 Bnr:3

01.01.2020 - Dokumentnr: 1302344 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:0937 Gnr:20 Bnr:99

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Vei, vann og avløp
Ikke offentlig vann og avløp, ikke septikanlegg.

Hytten har innlagt borevann. Selger opplyser at det i 2021 ble boret et nytt hull på ca. 129 m. dybde.

Selger opplyser at utvendige avløpsledninger av plast mellom privat pumpestasjon deles med 5 andre hyttenaboer. Dette fungerer som det skal iflg. selger og finansieres via felles årlig innsamling på ca. 100 kr. Videre pumpes kloakkvann til felles privat anlegg for hytteområdet.

Regulerings og arealplaner
Eiendommen er regulert til Fritidsbebyggelse , tilhører reguleringsplan 197205 - Rebbåsheia 2, datert 22.04.1977. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen er også regulert på kommuneplanen Evje og Hornnes 2020 - 2030 datert 27.07.2020

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

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

Kommentar konsesjon
Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett
Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er under tvangssalg og oppdraget er gitt av Tingretten. I denne forbindelse er det viktig for kjøper å være oppmerksom på at det er begrenset adgang til å påberope seg feil og mangler ved eiendommen. Eiendommen bør derfor befares sammen med en bygningskyndig. Det gjøres videre oppmerksom på at det gjelder spesielle regler for budgivning, overtakelse og utgifter som kan påbeløpe for kjøper. Disse vil du få opplyst ved henvendelse Sørmegleren. Henviser for øvrig til lov om tvangsfullbyrdelse av 26.juni 1992 kap. 11 og 12. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Prisantydning
Kr 1 850 000

Totalpris
Kr 1 916 550

Omkostninger kjøpers beskrivelse
Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 46 250,-
Tinglysning av skjøte: kr 500,-
Tinglysning av pantedokument kr 500,-

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

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 66 550,-

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

Overtakelse
Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper(megler) oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er

fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Budgivning
Ved tvangssalg gjelder spesielle regler for budgivning, jfr. Tvangfullbyrdelsesloven § 11-26. Budskjema ligger vedlagt og rådgivning fås hos Sørmegleren.

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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. 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. 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 96.050,- 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
Øivind Urdalen
Inger-Marie Urdalen

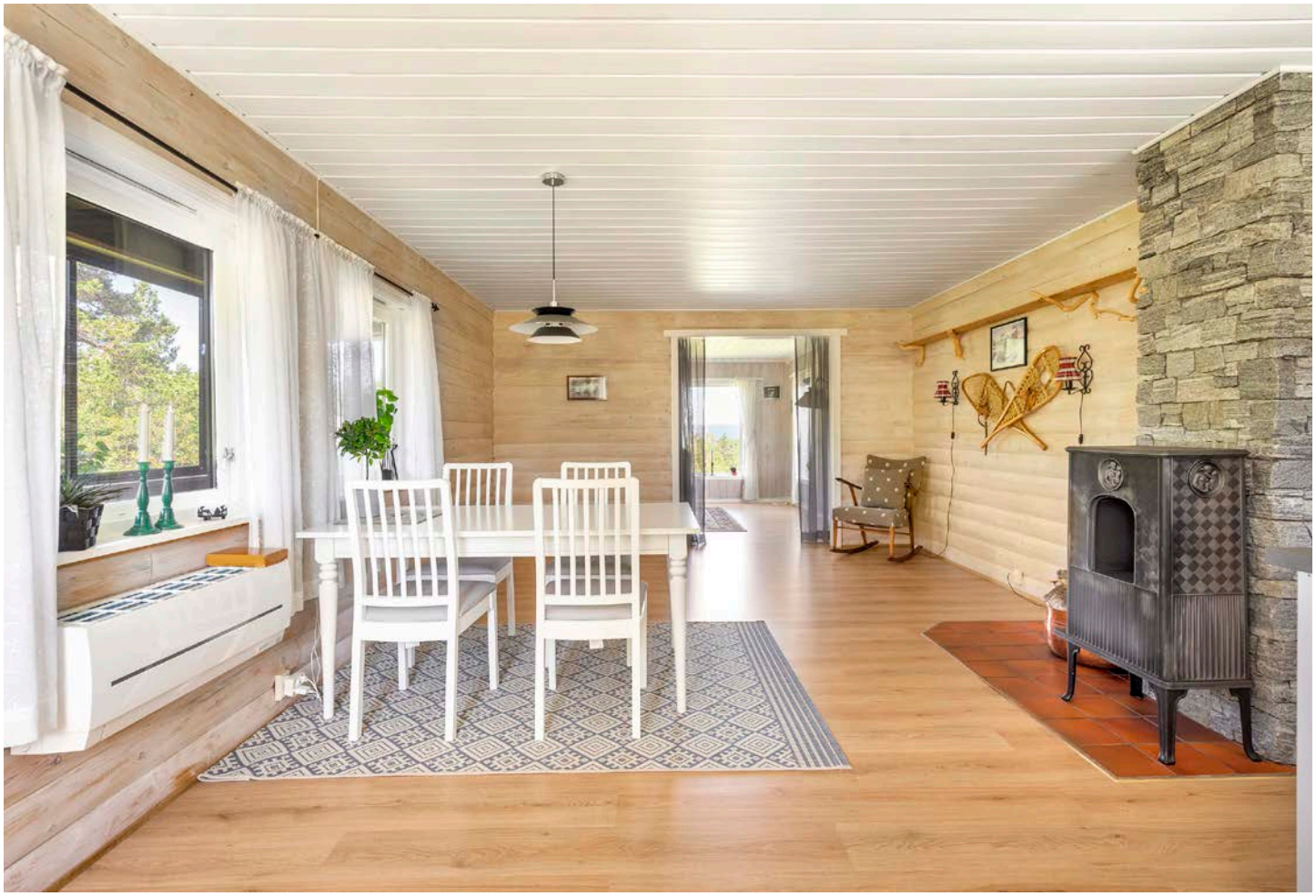
Oppdragsanvarlig
Jan Terje Halvorsen
Eiendomsmegler
janterje.halvorsen@sormegleren.no
Tlf: 928 06 323

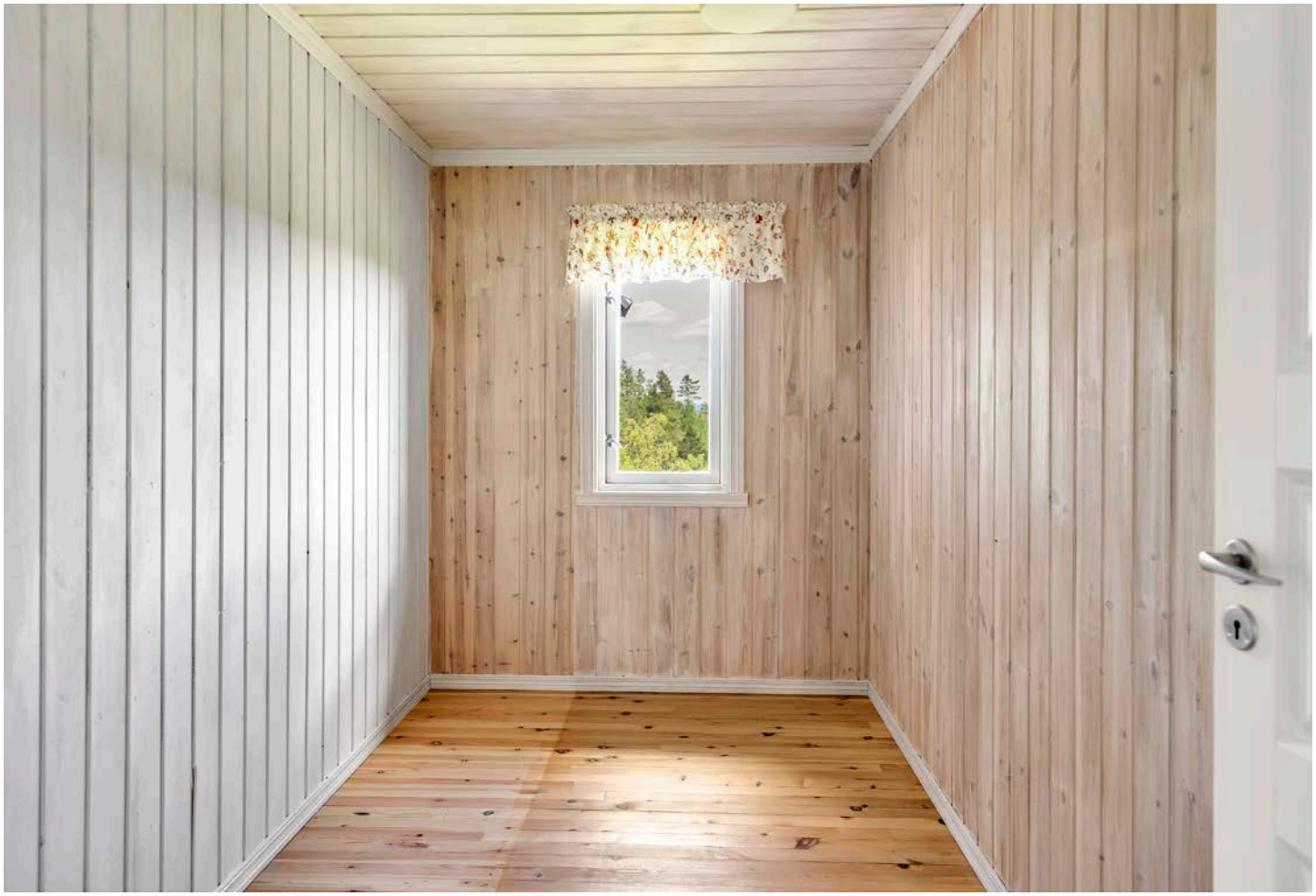
Ansvarlig megler
Jan Terje Halvorsen
Eiendomsmegler
janterje.halvorsen@sormegleren.no
Tlf: 928 06 323

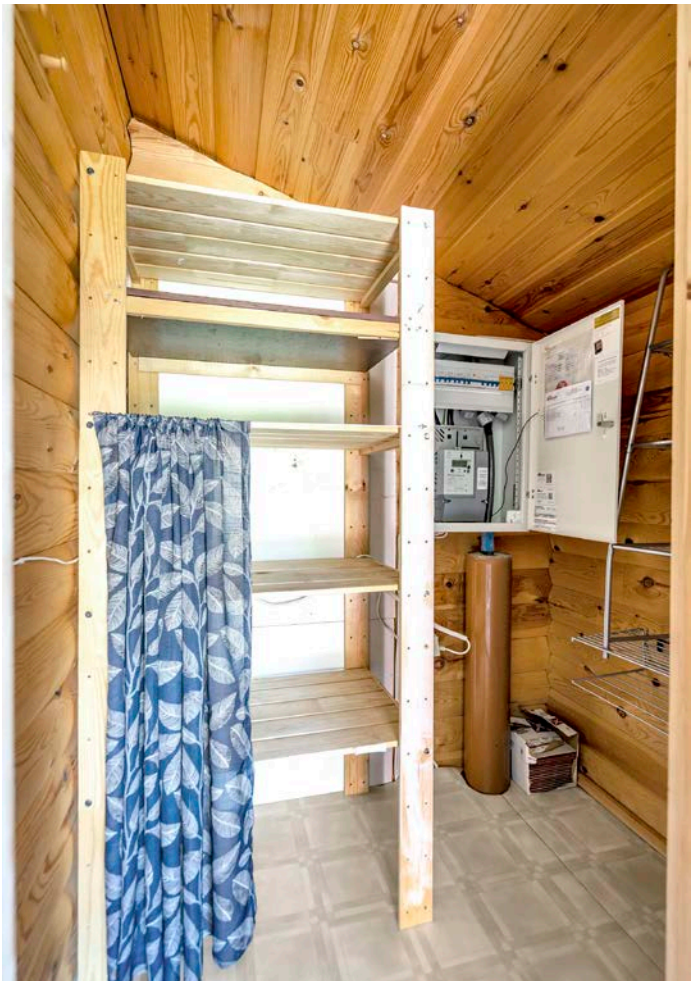
Sørmegleren AS, avd. Setesdal, Ljosheimvegen 1
4735 Evje
Tlf: 995 64 040
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

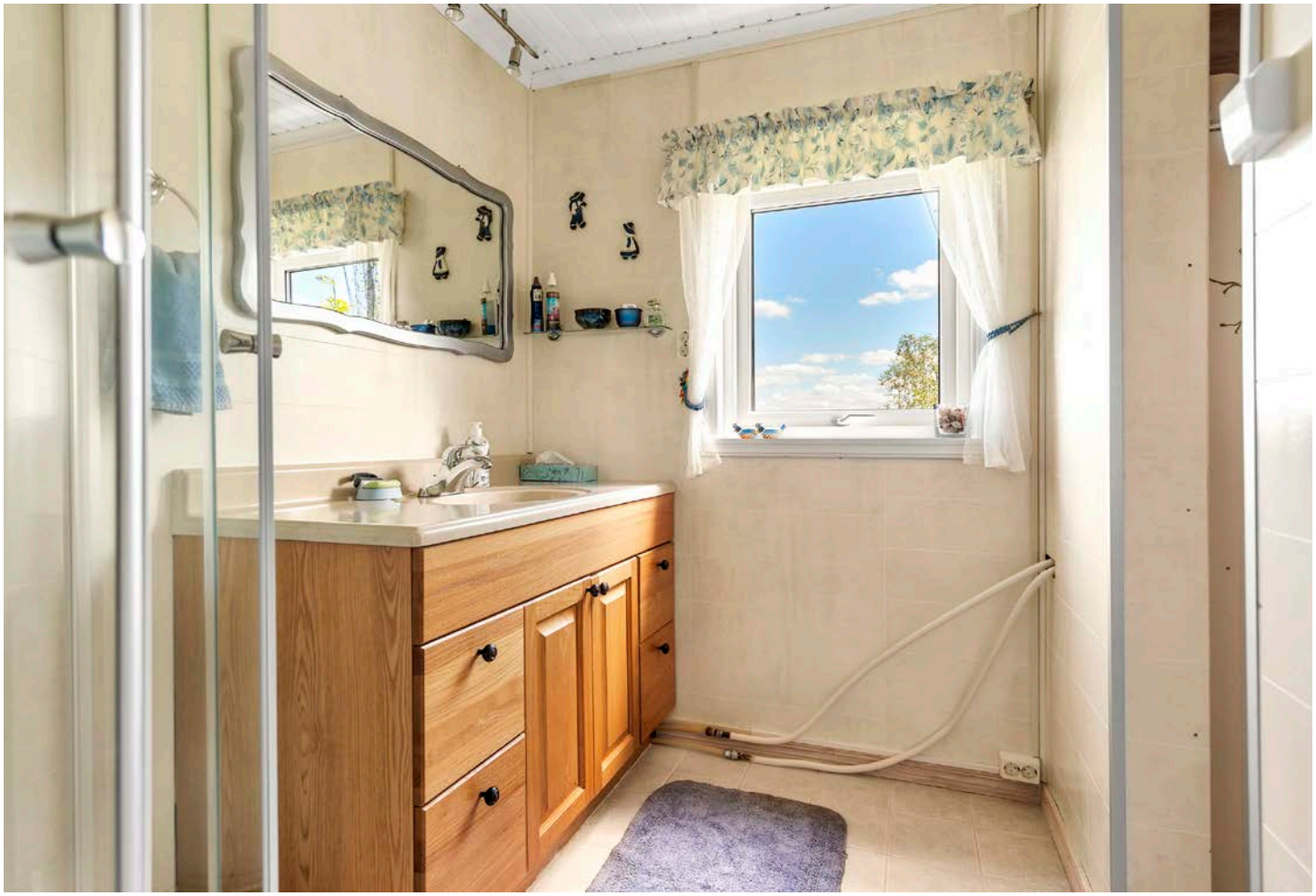
Salgsoppgavedato
12.08.2024

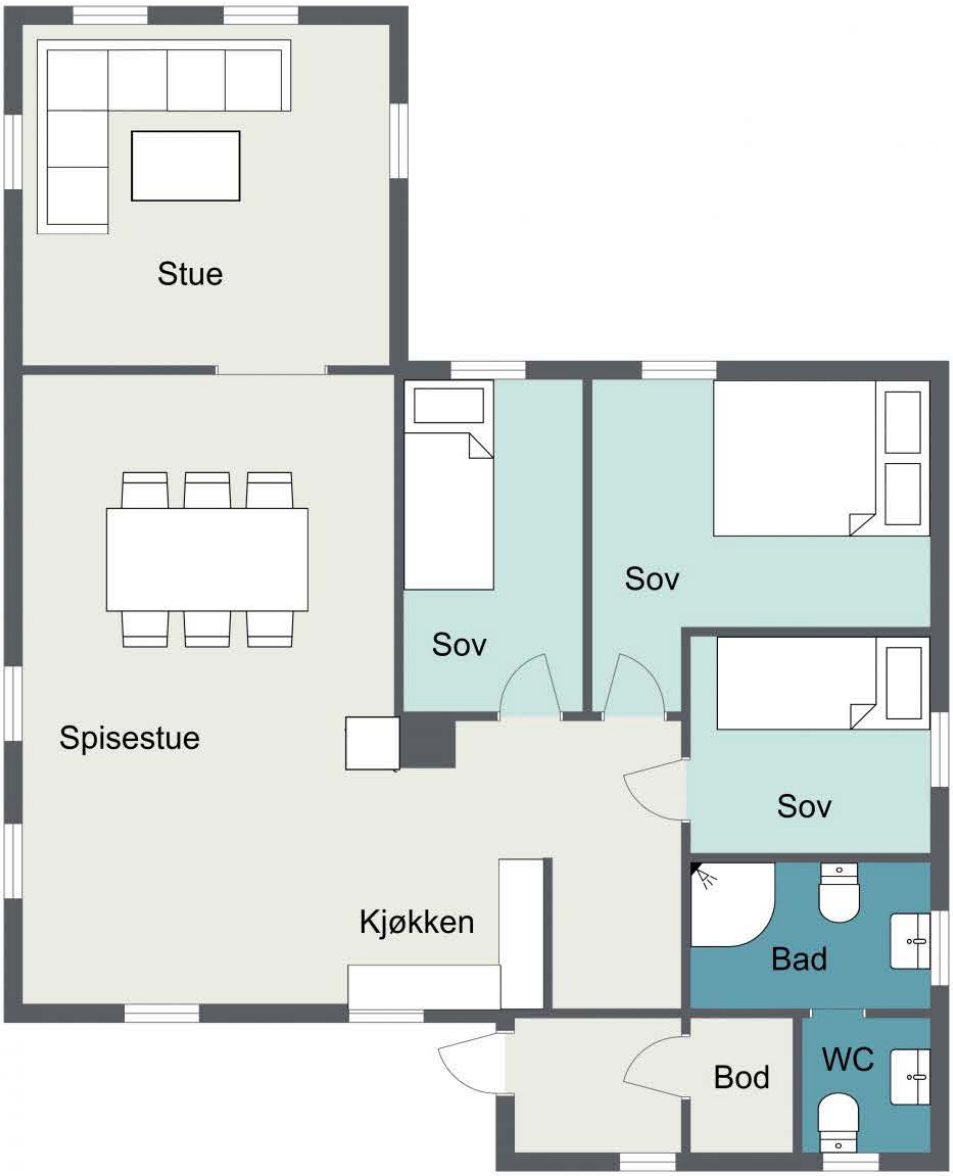
Nydelig og frodig hage











af.net

SØRMEGI

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

Nabolagsprofil

Grasmyrvegen 21

Høyde over havet

473 m

Offentlig transport

Kristiansand Kjevik		1 t 6 min
Dåsnes Linje 170, 172, 178, 1970, 1972, 1975		18 min 13.1 km
Evje rutebilstasjon Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975		22 min 16.7 km
Hannåsmoen Linje 170		13 min 6.9 km
Moisund nord Linje 170		13 min 7.2 km

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 5 min
Arendal	1 t 38 min
Stavanger	3 t 22 min

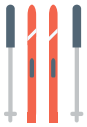
Ladepunkt for el-bil

Setesdal VGS avd. Hornnes - Agder f...	20 min
Evje	22 min

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 428 m



Alpin

- Eikerapen Alpinsenter
- Kjøretid: 53 min
- Skitrekk i anlegget: 2

Aktiviteter

Gokartbanen på Evje	16 min
Aquamarin Vannpark	17 min
Evje Bowling	22 min

Sport

Hornnes skole Ballspill	20 min 14.1 km
Hornnes stadion Ballspill, fotball, friidrett, sandvolle...	20 min 14 km
Treningssenter	25 min

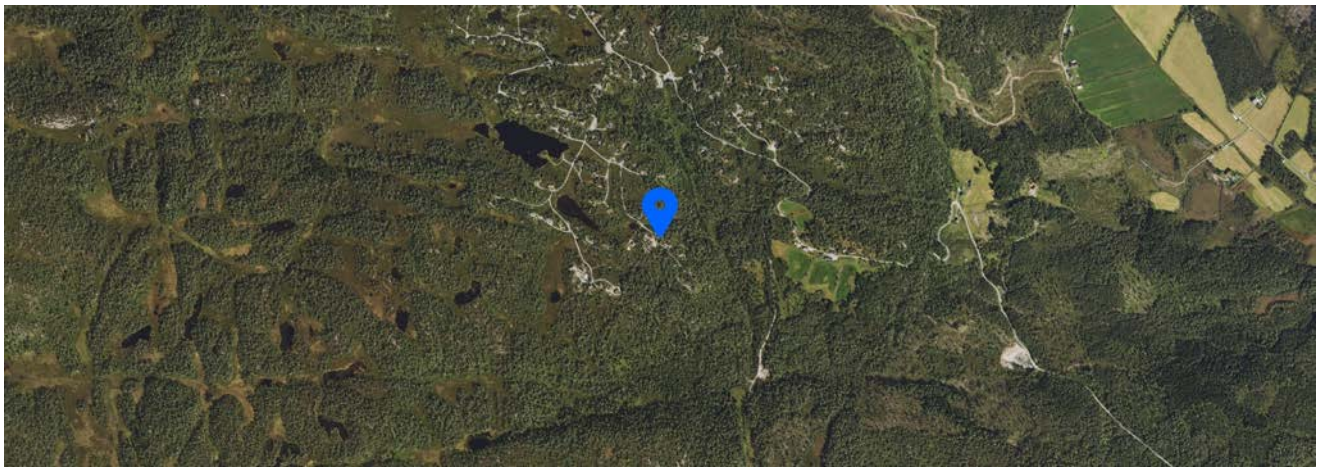
Dagligvare

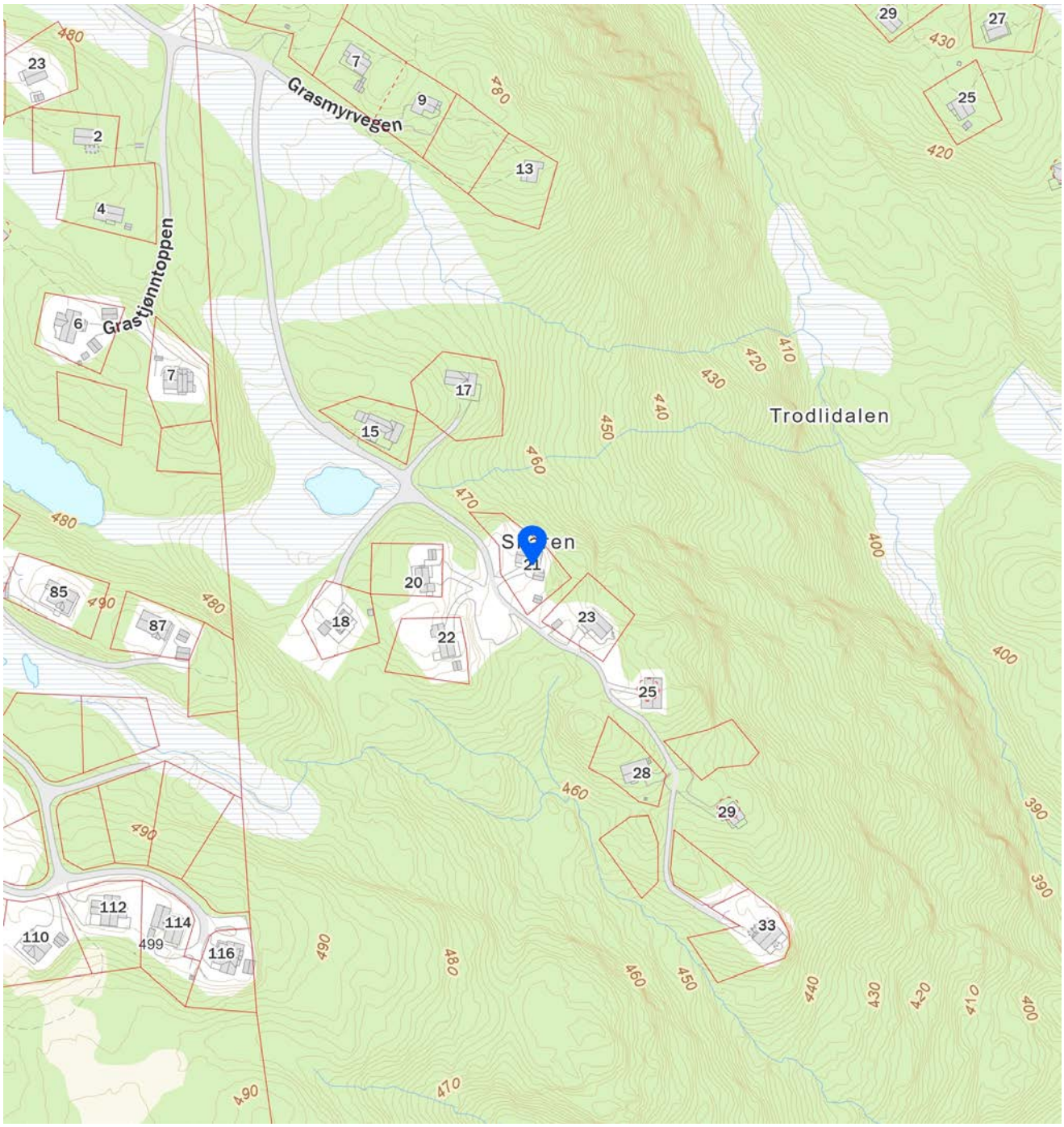
Joker Dåsnes PostNord	18 min 13.3 km
Spar Evje	21 min

Varer/Tjenester

Vitusapotek Evje	22 min
Evje Vinmonopol	22 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Tilstandsrapport

Fritidsbolig
Grasmyrvegen 21, 4737 HORNNES
EVJE OG HORNNES kommune
gnr. 20, bnr. 99

Sum areal alle bygg: BRA: 121 m² BRA-i: 81 m²

Befaringsdato: 17.06.2024 **Rapportdato:** 09.07.2024 **Oppdragsnr.:** 20811-1634 **Referansenummer:** ZI9524

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

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

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

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

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 ytterliggere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.

_____

Rapportansvarlig

Ruben Lossius
Uavhengig Takstingeniør
ruben@lossiustakst.no
468 37 434

Lossius Takst AS
Bergstø 74
4790 LILLESAND

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Hva er en tilstandsrapport?

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

Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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

Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

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

© iVerdi 2023 © 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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 - Byggeår: 1992

Gå til side

UTVENDIG

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

Hovedsakelig har vinduer og dører karmer og ramme av tre, ellers aluminium for vinduer i innglasset veranda/hagestue.

Større terrasse ved inngangsparti vendt mot syd-vest oppført i tre.

Gå til side

INNVENDIG

I hovedsak laminat på gulv og panel på vegger og i takhimling. Formpressede tre/lettdører som innvendige dører.

Bjelkelag av tre mellom oppvarmet hyttedel og krypkjeller/bodrom.

Hytten har vedovn tilkoblet elementpipe.

Gå til side

VÅTROM

Bad med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panel i tak. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og dusjkabinett.

Gå til side

KJØKKEN

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

Gå til side

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannrør både av kobber, stål og plast. Avløpsrør av plast.

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

Ca. 30 liters varmtvannstank plassert i skap på bad.

Hytten varmes med vedfyring, varmepumpe eller annet elektrisk.

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

- Tegninger viser ikke innglasset hagestue/veranda.
- Tegninger viser toalettrom og rom merket vask i område som fremstod som bad.
- Tegninger viser ikke bodrom under hytten.

Redskapsbod

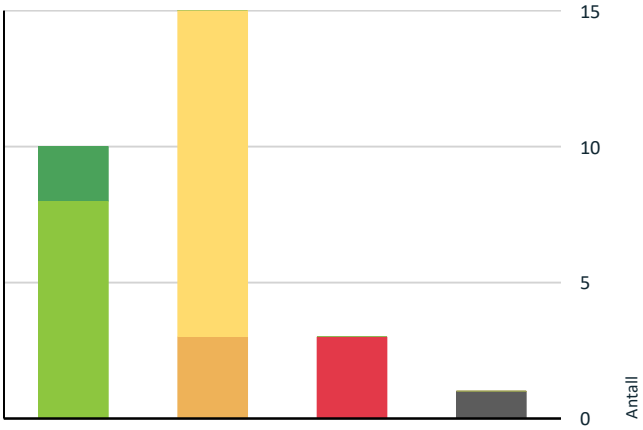
• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Isolert bod

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger

Sammendrag av boligens tilstand

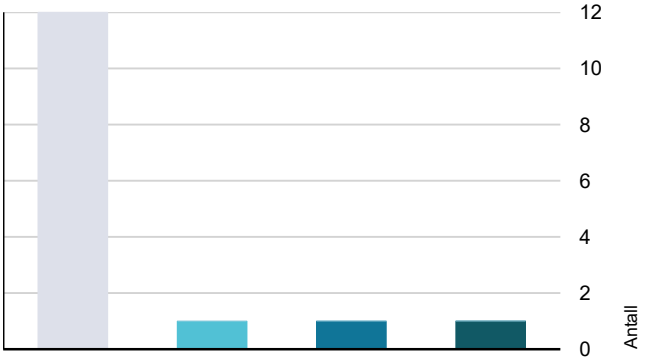
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Utvendige trapper Gå til side

Det er avvik:

- Trappen er bratt og mangler rekkverk.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Våtrom > Etasje > Bad > Generell Gå til side

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

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

Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg Gå til side

- Hovedsakelig er arbeider i hytten uført av elektroinstallasjonsvirksomhet, men enkelte arbeider i hytten og anneks er utført av selger selv som ikke er elektriker.

Kostnadsestimat for utbedring er satt med usikkerhet da omfang og priser ikke er kjent for undertegnede.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

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:

Sammendrag av boligens tilstand

- Enkelte nedløp avsluttes nær hyttevegg uten å bli ledet bort.

- Det mangler snøfangere på deler av taket.

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.

- Det manglet enkelte stubbloftsplater i himling i kryperom. Åpninger er store nok for at mus kan komme inn i hyttens bjelkelag/konstruksjon.

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Det er avvik:

- Arbeider med vannrør i hytten tilknyttet kjøkken og bad er ikke utført av autorisert rørlegger bedrift, men av selger selv og med hjelp av venn med rørlegger erfaring. Stedvis ble det registrert ufagmessige arbeider.

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Veggkonstruksjon Gå til side

Det er avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Vinduer Gå til side

Det er avvik:

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Dører Gå til side

Det er avvik:

- Dør mot innglasset hagestue bør justeres for å unngå skader.
- Dør mot kjelerom er fra opprinnelig byggeår, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått på isolerglass.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger Gå til side

Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på at terrassen er noe skjev. Største målte totale skjevhet var på 8,6 cm.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon Gå til side

Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Hytten ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Krypkjeller Gå til side

Det er avvik:

- Det ble registrert noe fukt på grunn, som renner fra overliggende terreng.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Innvendige dører Gå til side

Det er avvik:

- Enkelte dørblad tar borti karm ved lukking.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning Gå til side

Det er avvik:

- Det ble registrert noe svelleskade ved skjøt på benkeplate.

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av autorisert rørleggerbedrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Drenering Gå til side

Det er avvik:

- Noe vann fra overliggende terreng trekker ned langs fjellknauser under hytten. Se beskrivelsestekst.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter Gå til side

Det er avvik:

- Noen sprekker/riss mellom pilarer og Lecamur registrert.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Sammendrag av boligens tilstand

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger Gå til side

Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet for privat borevann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1992

Kommentar
Iflg. selger.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Svakt skrånet saltak tekket med av stålplater. Undertak av pappshingel.

Selger opplyser at taktekket av stål ble montert for ca. 7-8 år siden.

Taktekket fremstod i god stand. Ingen innvendig lekkasje registrert som kan relateres til avvik ved tekkingen.

TG 2 Nedløp og beslag

Takrenner, nedløpsrør og beslag er av stål skiftet i hovedsak ifb. med utskifting av taktekke. 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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Enkelte nedløp avsluttes nær hyttevegg uten å bli ledet bort.

- Det mangler snøfangere på deler av taket.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Takvann bør ledes bort fra bygningen.

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

Tilstandsrapport

TG 2 Veggkonstruksjon

Isolert bindingsverkskonstruksjon kledd med liggende villmarkskledning.

Kledningen fremstår godt vedlikeholdt og i normal god stand.

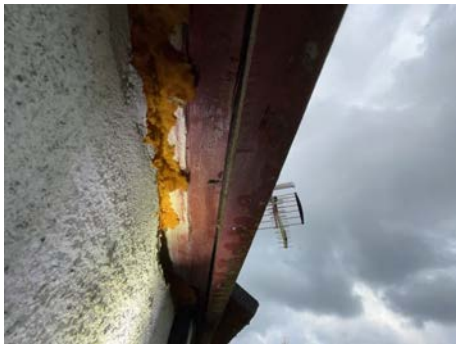
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Tiltak for å forbedre lufting er ikke prekært, men vil være et naturlig tiltak i forbindelse med senere utskifting av kledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Saltak med sperrekonstruksjon.
Taket var lukket på befaringsdagen uten inspeksjonsmulighet. Det settes derfor TGIU for takkonstruksjonen.

Det gjøres oppmerksom på at takkonstruksjoner som er kledd inne eller ikke har inspeksjonsmulighet er en risikokonstruksjon.
Det ble for øvrig ikke registrert indikasjon på fukt som indikasjon på kondens innvendig i takhimlingen på befaringsdagen, heller ikke vesentlige skjevheter i konstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Vinduer med karmer og ramme av tre og med 2 lags isolerglass. Vinduer med karmer og ramme av aluminium tilknyttet innglasset veranda/hagestue.

Vinduene er hovedsakelig fra opprinnelig byggeår, men enkelte er skiftet i nyere tid.

Nyere vinduer, TG 1.
Nyere vinduer tilknyttet hagestue/innglasset veranda, TG 1. (se foto lenger ned i rapporten)
Eldre vinduer, TG 2 basert på alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Utskifting er ikke prekært, men basert på alder må det kunne forventes at vinduer som er fra opprinnelig byggeår er en del av det fremtidige vedlikehold- og utskiftingsbehovet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

Eksempel på vindu som er skiftet i nyere tid, merket 2015.

TG 2 Dører

Nyere hovedinngangsdør og dør mot innglasset hagestue med karmer og ramme av tre.

Disse dørene fungerte fint, men dør mot innglasset hagestue bør etterjusteres noe.

Eldre balkongdør mot kjellerrom fungerer, men grunnet alder må det kunne forventes vedlikehold og utskifting på sikt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Dør mot innglasset hagestue bør justeres for å unngå skader.
- Dør mot kjelerom er fra opprinnelig byggeår, dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått på isolerglass.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Dør mot innglasset hagestue/veranda bør justeres.
- Det er ikke prekært med tiltak for kjellerdør da denne fungerer for å være boddør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse ved inngangsparti vendt mot syd-vest.

Terrassen fremstod hovedsakelig i god stand, men med noe etterslep på vedlikehold, samt med noe skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det gjøres oppmerksom på at terrassen er noe skjev. Største målte totale skjevhet var på 8,6 cm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Terrassen fungerer med avviket. Ny eier må selv vurdere utbedring etter eget behov.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innglasset veranda/hagestue.

På vestsiden av hytten som tidligere var overbygd balkong har selger for ca. 5 år siden lukket med vinduer og dør slik at dette nå fremstår som en hagestue/innglasset veranda.

Kun til opplysning. Ikke spesifikt vurdert utover hva som fremkommer ellers i rapporten i punkt for vinduer og dører.

TG 3 Utvendige trapper

Eldre tretrapp mellom terrasse og hagenivå på østvendt gavlvegg.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Trappen er bratt og mangler rekkverk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

- Rekkverk og håndlist på vegg må monteres for å ivareta fallsikkerhet og for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000

INNVENDIG

TG 1 Overflater

I hovedsak laminat på gulv og panel på vegger og i takhimling.

Jevnt over fine overflater med normal bruksslitasje alder tatt i betraktning, merker etter bilder, hyller og solbleking må normalt påregnes.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelag av tre mellom oppvarmet hyttedel og krypkjeller/bodrom.

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

I kryperom under hytten ble det registrert stubbloftsplater eller -panel mellom bjelkelag.

Trinnlyd i og stedvis knirk i gulvflater forekommer. Dette er normalt og må forventes i bygninger i tre.

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.

- Det manglet enkelte stubbloftsplater i himling i kryperom. Åpninger er store nok for at mus kan komme inn i hyttens bjelkelag/konstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Oppretting er ikke prekært.
For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ny eier må selv vurdere eventuelt behov for oppretting.

- Det bør monteres stubbloftsplater der dette mangler og øvrige tiltak for å hindre mus, e.l. å komme inn i bjelkelag/konstruksjon. Da det er avdekket åpninger kan det ikke utelukkes at det kan være eller har vært aktivitet fra mus med medfølgende skjulte skader konstruksjon som etasjeskille eller vegger.

Tilstandsrapport

TG 2 Radon

Vedr. radon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på radonmålinger. Hytten ligger for øvrig i et område skravert gult, som betyr aktsomhet "moderat til lav" iht. DSA, som vil si, "lite sannsynlig skadelig", eller "normale forekomster".

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke krav om radonmåling for boliger som ikke leies ut, men anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

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

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

TG 2 Krypkjeller

Rom under hytten fremstod delvis som en krypkjeller. Hytten stod opprinnelig kun på påler og med åpent område under hytten. Selger har i sin eietid lukket igjen denne delen med Lecamur o.l. og benyttet rommet som lagringsplass for materialer og annet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

- Det ble registrert noe fukt på grunn, som renner fra overliggende terreng.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Det er ikke uvanlig at noe fukt renner/passerer langs fjell for hytter som er plassert i skrånet terreng. Bruken av kryperommet avgjør hvor prekært det er med tiltak. Krypkjellere bør holdes jevnlig under oppsyn. Jord og annet som holder på fukt kan eventuelt fjernes fra kryperommet for å bedre klima, og for å forebygge fuktrelaterte skader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Innvendige dører

Formpressede tre/lettdører som innvendige dører.

Dørene ble kontrollert for heng i karmer og dørsvill. Funksjon, enkelte dører kan med fordel justeres noe, ellers OK.

Dørene fremstod med normal slitasje på overflater og ellers i normal god stand. Helhetsvurdering TG1.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Enkelte dørblad tar borti karm ved lukking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Justering bør utføres for å hindre skader på karm/svill.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bodrom under hytten

Til opplysning.

Område under deler av hytten bestod av et bodrom. Dette var tidligere en åpen del av hytten som selger i løpet av årene har lukket/murt igjen med Leca og XPS plater. Rommet fungerer som bod, ikke videre vurdert.

Tilstandsrapport

VÅTROM

ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Bad med fliser på gulv, våtromsplater på vegger og panel i tak. Badet er innredet med baderomsinnredning med nedfelt vask, toalett og dusjkabinett.

Selger har utført arbeider i form av egeninnsats og er ikke fagkyndig tømrer/flislegger/rørlegger. Det gjøres oppmerksom på at badet har avvik som følge av dette og tilfredsstiller tilfredsstiller dagens drav for våtrom og tette våtsoner, fall til sluker, samt at badet har også andre avvik som gjør at undertegnede vurderer at rommet må påregnes renovering.

VVS-utstyr fremstår i god stand og kan imidlertid brukes videre om ønskelig.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

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

Våtrommet har for øvrig fungert OK for dagens eier frem til nå.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

VVS-utstyr fremstår i god stand og kan imidlertid brukes videre om ønskelig.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke relevant da rommet har dusjkabinett, åpne/synlige vannrør. I tillegg er område under badet mulig å inspiserer fra krypkjeller. Det ble ikke registrert indikasjon på fukt i vegg eller fra underliggende kjellerrom.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Nyere kjøkkeninnredning med profilerte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet har fastmonterte hvitevarer ifm. av oppvaskmaskin. Selger opplyser at kjøkkenet kan være ca. rundt 5-6 år.

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 registrert noe svelleskade ved skjøt på benkeplate.

- Det ble ikke registrert lekkasjevarsler eller komfyrvakt på kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Skjøt bør fuktbeskyttes. Ellers er avviket av estetisk art, der ny eier selv må vurdere om det er behov for utbring etter eget ønske.

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber, stål og plast tilknyttet bad/toalettrom og kjøkken fra ulike oppussingsår.

Arbeid med nytt borevann og tilkobling av vann som ble utført omkring 2021 er utført av rørlegger bedrift fra Grimstad iflg. selger. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Arbeider med vannrør i hytten tilknyttet kjøkken og bad er ikke utført av rørlegger, men av selger selv og venn med rørlegger erfaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Arbeider med vannrør i hytten tilknyttet kjøkken og bad er ikke utført av autorisert rørlegger bedrift, men av selger selv og med hjelp av venn med rørlegger erfaring. Stedvis ble det registrert ufagmessige arbeider.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Arbeider bør gjennomgås av autorisert rørleggerfirma og utbedres ihht. gjeldende krav og standard. I forbindelse med renovering av bad må det påregnes arbeider på vannrøropplegget.

Tilstandsrapport

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av plast.

Hovedsakelig ligger avløpsrør skjult i konstruksjon eller synlig under hytten. Synlige avløpsrør ble imidlertid besiktiget på bad og kjøkken. Fremstår fagmessig montert.

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

Vurdering av avvik:
• Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av autorisert rørleggerbedrift.

Konsekvens/tiltak
• Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

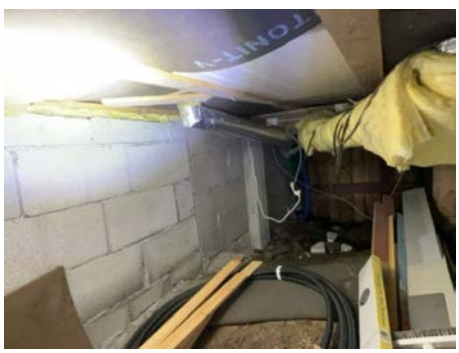


Foto viser avløpsrør under hytten som er rullet inn i Glava isolasjon.

TG 1 Ventilasjon

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

TG 1 Varmtvannstank

Ca. 30 liters varmtvannstank fra omkring 2019 plassert i skap på bad/toalettrom. Varmtvannsbereder fungerte, ingen lekkasje registrert.

Som normal rutine opplyser selger at de alltid har slått av bryter som er for varmtvannsbereder og vannpumpe når de forlater hytten.

TG gis for tilstand for varmtvannsbereder. Lekkasjesikring blir omtalt i punkt for bad.

Tilstandsrapport

TG 1 Andre installasjoner

Hytten varmes blant annet opp via varmepumpe. Denne fungerte fint på befaringsdagen.

Ukjent eksakt alder på varmepumpen, selger anslår ca. 5 år og opplyser at det ble utført service sommeren 2022. Henviser til selger for mer informasjon, eventuelt kvitteringer om dette finnes.

TG gis for at varmepumpen fungerte på befaringsdagen.

TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

- Hovedsakelig er arbeider i hytten uført av elektroinstallasjonsvirksomhet, men enkelte arbeider i hytten og anneks er utført av selger selv som ikke er elektriker.

Kostnadsestimat for utbedring er satt med usikkerhet da omfang og priser ikke er kjent for undertegnede.

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.
   Det er utført arbeider på el-anlegget på forskjellige tidspunkt, men anlegget er hovedsakelig fra byggeår. Selger opplyser at det ble lagt nytt sikringsskap med automatsikringer for 3-4 år siden. Ellers noe arbeider i forbindelse med nytt kjøkken, bad og installering av el-billader.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Nei Enkelte småarbeider i hytten og annekset er utført av selger selv.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
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?

Tilstandsrapport

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei 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

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, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
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 Anlegget må kontrolleres, utbedres og godkjennes der det er utført arbeider på anlegget som ikke er utført av elektroinstallasjonsvirksomhet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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 brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Tilstandsrapport

Nei 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

Byggegrunn

Hytten er plassert naturlig i terrenget. byggegrunn av fjell. Området rundt hytten er omgitt av naturlig vegetasjon eller opparbeidet hage.

TG settes ikke for byggegrunn, kun til informasjon.

TG 2 Drenering

Punktet må sees i sammenheng '*Rom under terreng*

Hytten ligger delvis i skrånet terreng med fall fra fjellknauser stedvis mot grunnmur.

Hytten er opprinnelig bygd på påler, dvs. at dreneringsløsninger for regnvann var ment at skulle naturlig renne/passere under hytten og videre ned skråning. Da det i etterkant er lukket igjen med Leca og XPS-plater fremstår område under hytten nå mer som en krypkjeller noe som medfører fukt gjennomtrenging under oppmurt vegg og langs grunn/fjell i rom under hytten. Dette har ikke vært et stort problem for nåværende eiere med deres bruksbehov. Også omtalt i punkt for krypkjeller.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Noe vann fra overliggende terreng trekker ned langs fjellknauser under hytten. Se beskrivelsestekst.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Bruken av rom under hytten avgjør hvor prekært det er med tiltak. Ny eier må selv vurdere dette og ta forhåndsregler med hva som lagres i kjeller som tidvis kan være noe fukting eller ha vann som renner langs bergknauser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytten er fundamentert på ca. 30 pilarer som er boltet fast direkte på fjell.

I senere år fra omkring 2012 ble det murt opp med Leca eller XPS langs yttervegger for å beskytte for vær og vind.

Fundamenter fremstår i påregnelig/god stand. Noe sprekker i overgang mellom Leca og pilarer må påregnes.

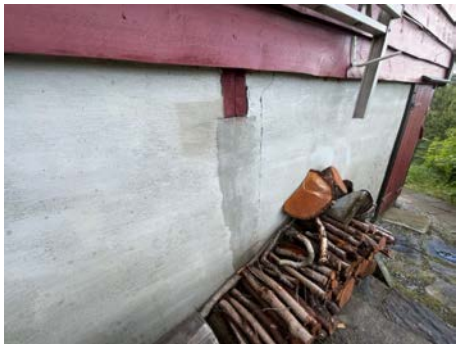
Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Noen sprekker/riss mellom pilarer og Lecamur registrert.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

- Avvik er kun av estetisk art. Ny eier må påregne noe pussearbeider.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 0 Terrengforhold

Hytten/Boligen er naturlig integrert i landskapet, omgitt av bergknauser og skråninger.

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.

Selger opplyser at det i 2021 ble boret et nytt hull på ca. 129 m. dybde. Arbeider med boring ble utført av Høvågbedrift som ikke lenger eksisterer, ellers ble arbeider med vannrør utført av firma fra Grimstad som selger ikke helt husker navnet på.

Selger opplyser at vannkvaliteten ikke er kontrollert, men at de opplever vannet som godt og bruker det som drikkevann.

Utvendige avløpsledninger av plast mellom privat pumpestasjon som deles med 5 andre hyttenaboer. Dette fungerer som det skal iflg. selger og finansieres via felles årlig innsamling på ca. 100 kr. iflg. selger. Videre pumpes kloakkvann til felles privat anlegg for hytteområdet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på vannkvalitet for privat borevann.

Lossius Takst AS
Bergstø 74
4790 LILLESAND

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Vannkvalitet bør kontrolleres/testes om det skal benyttes som drikkevann.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Felles pumpehus med 5 andre nabohytter.

Bygninger på eiendommen

Redskapsbod

Anvendelse

Byggeår
1993

Kommentar
Ca. årstall iflg. selger.

Standard
Enkel bodstandard, uisolert.

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdt, men med stedvis noe etterslep.

Beskrivelse

Uisolert redskapsbod fra tidlig 90-tall, oppført av selger selv.

Bygningen er fundamentert på pilarer som løfter boden litt over bakkenivå, noe som beskytter mot fuktighet og råte, Veggene er kledd med liggende villmarkspanel, som gir et naturlig og robust utseende. Villmarkspanel er laget av grove, uhøvlede bord med ujevne kanter som gir en rustikk preg, men som også normal vil ha lang levetid.

Taket er tekket med eldre teglstein, antar undertak av papp, sløyfer og lekter. Takkonstruksjonen består av plassbygde takstoler.

Gulvet innvendig er lagt med terrassebord, som gir en solid og stabil overflate som tåler slitasje fra redskaper og utstyr. Veggene innvendig er kledd med panelplater.

Takhimlingen innvendig er ikke isolert.

Boden er primært beregnet for oppbevaring av redskaper og utstyr og fungerer fint til dette og da den ikke er isolert betyr dette at den vil være kald om vinteren og varm om sommeren.

Kjøper bør være oppmerksom på:
- Bygningen har noe etterslep på vedlikehold. Enkelte hjørnebord har påbegynt råteskader.

Videre gjøres det oppmerksom på at undertegnede ikke har mottatt tegninger som viser boden. Dette kan bety at boden ikke er omsøkt/byggemeldt i kommunen.

Tilstandsgrader (TG) gis ikke for tilleggsbygninger.

Isolert bod

Anvendelse

Byggeår
0

Kommentar
Ukjent eksakt byggeår, ca. 10 - 15 år iflg. selger.

Standard
Enkel isolert bodstandard.

Vedlikehold
Jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse
En isolert redskapsbod oppført for ca. 10-15 år, oppført ifm. av egeninnsats.

Bygningen er oppført med god bodstandard da den er isolert, noe som kombinerer praktiske løsninger med komfort og praktisk for lagring av gjenstander som ikke tåler fuktighet og kulde.

Bygningen er fundamentert på pilarer, noe som beskytter den mot fuktighet fra bakken og sikrer god lufting under bygget.

Veggene er kledd med liggende villmarkspanel, som gir boden et naturlig og robust utseende. Villmarkspanel er laget av grove, uhøvlede bord med naturlige kanter.

Taket er tekket med takshingel. Takkonstruksjon er lukket, uten inspeksjonsmulighet.

Innvendig er vegger og takhimling kledd med med panel. Gulvet er lagt med parkett.

Forhold som kjøper bør være oppmerksom på:
- Boden har elektriske arbeider, men disse er ikke utført av en autorisert elektriker. Dette kan innebære risiko og bør inspiseres av en kvalifisert fagperson for å sikre at alt er trygt og i henhold til forskriftene. Dette er også omtalt som et generelt avvik tidligere i rapporten.

- Takshingel har forventet levetid på 15- 20 år. dvs. at over halvparten av forventet levetid er utgått på taktekke.

Videre gjøres det oppmerksom på at undertegnede ikke har mottatt tegninger som viser boden. Dette kan bety at boden ikke er omsøkt/byggemeldt i kommunen.

Tilstandsgrader (TG) gis ikke for tilleggsbygninger.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

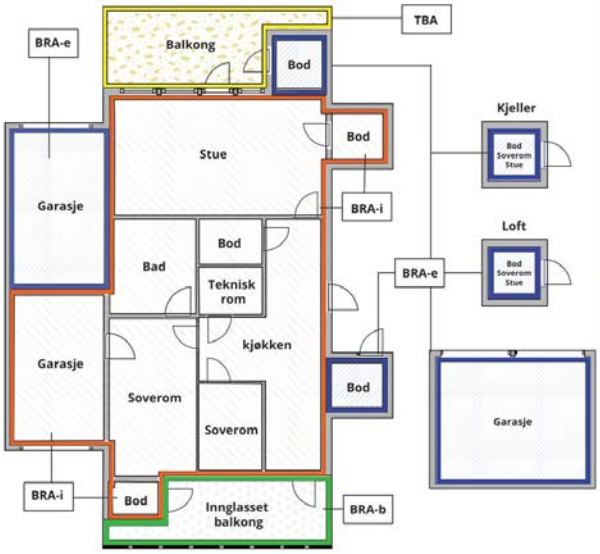
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje	81	11		92	47		92
Krypkjeller		8		8			8
SUM	**81**	**19**			**47**		**100**
SUM BRA	**100**						

Romfordeling

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

Kommentar

Deler av krypkjeller har måleverdig areal i rom som er innredet som bod. Dette arealet er delvis estimert da deler av rommet består av skrånet fjell, som var noe utfordrende og eksakt måle opp.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:
- Tegninger viser ikke innglasset hagestue/veranda.
- Tegninger viser toalettrom og rom merket vask i område som fremstod som bad.
- Tegninger viser ikke bodrom under hytten.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk 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:

Redskapsbod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		7		7			7
SUM		**7**					**7**
SUM BRA	**7**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Kommentar:

Isolert bod

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
Etasje		14		14			14
SUM		**14**					**14**
SUM BRA	**14**						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kommentar:

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	92	8
Redskapsbod	0	7
Isolert bod	0	14

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2024	Ruben Lossius	Takstingeniør
	Inger-Marie Urdalen	Kunde
	Øyvind Urdalen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	20	99		0	1060.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Grasmyrvegen 21

Hjemmelshaver
Urdalen Inger-Marie, Urdalen Øivind

Siste hjemmelsovergang

År
2004

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.06.2024	Mottatt fra selger via megler (Dato for signert skjema)	Gjennomgått		Nei
Tegninger	05.11.1991	Daterte tegninger fra kommunens byggesaksarkiv mottatt via megler.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.07.2024	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 dampsperren 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 yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• 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 slitasjegrad: 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 godkjennelse 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 godkjennelse 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 person-opplysninger 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/personvernerklaering/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/ZI9524

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.nofor mer informasjon

Gjensidige

Egenerklæring

Slik besvarer du egenerklæringen

I egenerklæringsskjemaet skal du svare på spørsmål om boligens nåværende tilstand samt historikk for feil, mangler, utbedringer og oppgraderinger. Svar utfyllende og ærlig på alt du kjenner til – også om ting du kjenner til fra før din eiertid.

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

- Enebolig: Samtlige bygninger på eiendommen.
- Landbrukseiendom: Våningshus, kårbolig og garasje.
- Borettslag og sameier: Hele bygningen og fellesområder der det er spesifisert i spørsmålsteksten.

Til slutt i skjemaet vil du få tilbud om å tegne boligselgerforsikring.

Informasjon om eiendommen

Adresse GRASMYRVN. 21

Postadresse 4290 EVJE

Bruksenhetsnummer

Boligtype HYTTE

Areal

Antall våtrom 1

Byggeår 1993

Informasjon om selger

Hovedselger INGER & ØYVIND URDALEN

Medselger

Medselger

Medselger

Medselger

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

☐ Ja ☒ Nei

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei

1.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

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

☐ Ja ☒ Nei

2.1 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

2.2 **Fortell kort hva som ble gjort:**

2.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

2.4 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 eller utettheter?**

☐ Ja ☒ Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☒ Ja ☐ Nei

4.1 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2 **Fortell kort hva som ble gjort:**

SKIFTET TAKPLATER
NOEN VINDUER
TERRASSE CA. 7ÅR SIDEN

4.3 **Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?**

EGEN ARB.

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

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

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke relevant for min boligtype

5.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

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

☐ Ja ☒ Nei ☐ Ikke relevant for min boligtype

6.1 **Beskriv feilen og omfanget**

7 **Har det vært problemer med eller er det utført arbeid på dreneringen?**

☐ Ja ☒ Nei

7.1 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

7.2 **Fortell kort hva som ble gjort:**

7.3 **Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?**

7.4 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☐ Nei

Elektrisitet

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

☐ Ja ☒ Nei

8.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

9 **Er det utført arbeid eller kontroll på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei

9.1 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☒ Faglært ☐ Ufaglært

9.2 **Fortell kort hva som ble gjort:**

EVJE ELEKTRISKE UTFØRT 2023
ELSJEKK
NY KURS TIL EL-BILLADER

9.3 **Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?**

9.4 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

10 **Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?**

☒ Ja ☐ Nei

10.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

NY BORING i 2021

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

☐ Ja ☒ Nei

11.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

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

☐ Ja ☒ Nei

12.1 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

12.2 **Forteil kort hva som ble gjort:**

12.3 **Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?**

12.4 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Kjenner du til om det er eller har vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei

13.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

☐ Ja ☒ Nei

14.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei

15.1 **Hvordan ble arbeidet utført?**
Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

15.2 **Fortell kort hva som ble gjort:**

15.3 **Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?**

15.4 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☐ Nei

Skjevheter og sprekker

16 **Er det tegn på setningsskader?**

☐ Ja ☒ Nei

16.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

☐ Ja ☒ Nei

17.1 Beskriv feilen og omfanget:

Sopp og skadedyr

18 **Har det vært skadedyr i boligen?**
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

☐ Ja ☒ Nei

18.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

19 **Har det vært skadedyr i sameiet eller borettslaget?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke relevant for min boligtype

19.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

20 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?**
Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

☐ Ja ☒ Nei

20.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke relevant for min boligtype

21.1 **Beskriv feilen og omfanget:**

Ufaglært arbeid

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

☐ Ja ☒ Nei

22.1 **Beskriv hva som ble gjort og når:**

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse, ferdigattest eller andre godkjenninger?**

☐ Ja ☒ Nei

23.1 **Beskriv hva som mangler og hvorfor:**

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

☐ Ja ☒ Nei

24.1 **Hvordan ble arbeidet utført?**
Kryss av for både faglært og ufaglært hvis du har brukt en kvalifisert håndverker, men utført deler av arbeidet selv. Presiser i så fall hvem som gjorde hva.

☐ Faglært ☐ Ufaglært

24.2 **Fortell kort hva som ble gjort:**

24.3 Hvis utført av faglærte, hvilke(t) firma utførte jobben?

24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja ☐ Nei

24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?

☐ Ja ☐ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

Planer og godkjenninger

25 **Er utleiedelen godkjent av kommunen?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke relevant for min boligtype

26 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

27 **Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

☐ Ja ☒ Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

28 **Kjenner du til planer eller vedtak som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?
Kun for boligtype borettslag og sameier.

29 **Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**

☐ Ja ☐ Nei ☒ Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.
Kun for boligtype borettslag og sameier.

Boligselgerforsikring

Som boligselger er du ansvarlig for ukjente feil og mangler i 5 år etter kontraktsinngåelse. «Ukjent» vil si feil som ikke var synlige da kjøper besiktiget boligen før kjøp eller som ikke er beskrevet i egenerklæringsskjemaet, tilstandsrapporten eller prospektet. En boligselgerforsikring beskytter deg mot krav om erstatning og prisavslag fra kjøper.

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00.

Ønsker du boligselgerforsikring?

☒ **Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring**

☐ **Nei, jeg avslår boligselgerforsikring**

Gyrund Urdalen
Inger Urdalen

Signatur hovedselger

28.06.24

Dato og sted

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.

1. **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 ☐ Fryseskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
   ☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper 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.
4. **TV, radio og musikkanlegg**. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner 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.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **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.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **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.
12. **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.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

ØM GM

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 løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Hytta selges møblert som fremvist med unntak av sengen i det største soverom og spisebord med 4 stoler. * Pynteting og personlige eiendeler tas med.

Hytte er ferdig vasket til visning. Det blir tatt en normall vask til overtagelse.

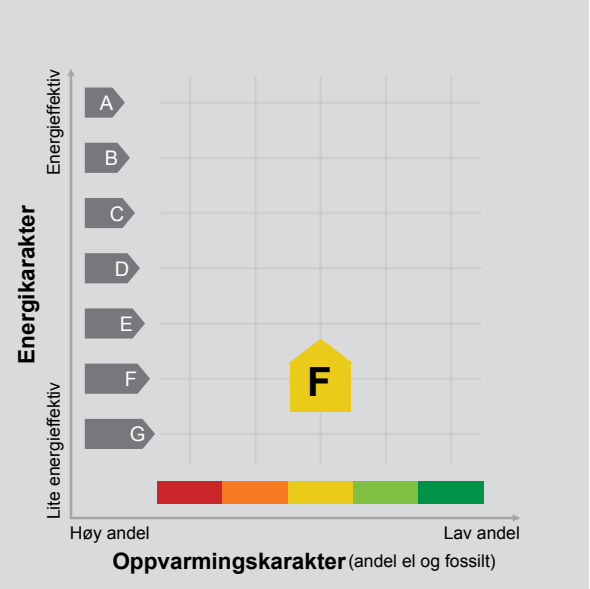
* Røyje 11.06.24
Sted/dato

* Sigmund Urdalen
Selgers signatur

* Inger Urdalen
Selgers signatur

ENERGIATTEST

Adresse	Grasmyrvegen 21
Postnummer	4737
Sted	HORNNES
Kommunenavn	Evje og Hornnes
Gårdsnummer	20
Bruksnummer	99
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	8873984
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	0e3a210c-f354-4341-9db2-36121b301f8e
Dato	14.06.2024



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.

Målt energibruk 1 473 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

0 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	1 001 liter ved

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 innetemperaturen
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)

- Vask med fulle maskiner
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Isolere loftsluke
- Redusér innetemperaturen

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 med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1993
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	90
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på 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 energimerkeordingen. 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).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grasmyrvegen 21
Postnummer: 4737
Sted: HORNNES
Kommune: Evje og Hornnes
Bolignummer: H0101
Dato: 14.06.2024 7:32:04
Energimerkenummer: 0e3a210c-f354-4341-9db2-36121b301f8e

Kommunenummer: 4219
Gårdsnummer: 20
Bruksnummer: 99
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 8873984

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: 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.

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 13: Isolere loftsluke

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttertak / loft

Evt. kaldt loft kan etterisoleres med isolasjonsmatter eller løsblåst isolasjon. Etterisolering krever dampsperre på varm side av isolasjonen. Tetting av loftsluke må alltid gjennomføres samtidig for at det ikke skal opptre kondens i taket over loftsluka. For etterisolering av yttertak avhenger utførelse/metode av dagens tilstand.

Tiltak 15: Montering tetningslister

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

Tiltak 16: Etterisolering av kaldt loft

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: 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 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.

MØTEBOK

Blad

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato
Evje og Hornnes	Teknisk styre- Bygningsrådet	Teknisk kontor	5.11.91

Sak nr

97/91 Søknad om byggetillatelse for hytte på gnr 20 bnr 99, Fjellestad.

Søker: Øyvind Urdalen, 4740 Tveit.
Ansvarshavende: Birger Nygård, 4740 Tveit.
Brutto areal: 60 m^2

Fremlagt:

- Søknad om byggetillatelse datert: 28.10.91
- Kvittering for avsendt nabovarsel " : 29.10.91
- Søknad om ansvarsrett " : 29.10.91
- Kopi av målebrev
- Kartutsnitt M 1:5000

Generelt:
Det blir ikke innlagt vann i hytta.
Hytta skal i første omgang bare gjøres ferdig utvendig.

Forslag til vedtak:
Bygningsrådet godkjenner byggesøknaden på de generelle vilkår som følger vedlagt, og ellers på vilkår av at:

- Det ikke innen tidsfristens utløp innkommer berettigede klager/merknader fra berørte naboer/gjenboere. Jfr. § 94 i plan og bygningsloven.
- Teknisk kontor påviser byggets plassering. Jfr. Kap. 14:3 i byggeforskriftene.
- Det monteres røykvarlser og slukkeutstyr i henhold til forskriftene.
- Det opparbeides 2 parkeringsplasser for sommer og vinterparkering før arbeidene starter opp.
- Hytteeier kan bli pålagt å delta i kommunal renovasjonsordning.

Sign.

Utskrift send til

K-blankett 2549 N Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-84

Kommune	Styre, råd, utval, m.v.	Møtestad	Møte dato

Sak nr

97/91 Forts:

- Byggemeldingsgebyr kr 910,- betales til kommunekassa i Evje og Hornnes kommune. Jfr. § 109 i plan og bygningsloven.

Evje, 31.10.91

Tor Morten Mandt
teknisk sjef

Jo Drivdal

Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

Sign.

Endre Rifones

Utskrift send til

Øyvind Urdalen, 4740 Tveit
Birger Nygård, 4740 Tveit
arkiv

K-blankett 2549 N Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-84

Avsender - stempel

Evje og Hornnes bygningsråd
4660 Evje

Melding om rett til å klage over forvaltningsvedtak

(Forvaltningsloven § 27 tredje ledd)

Mottaker (navn og adresse)	Dato	Klageinstans
Øyvind Urdalen 4740 Tvedt	18/11.91	Fylkesmannen i Aust Agder

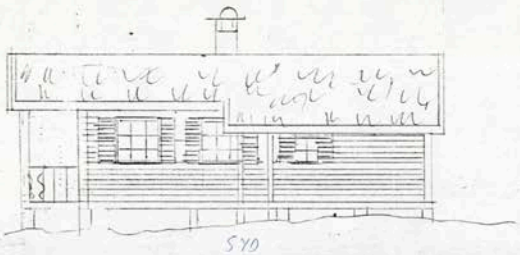
Denne meldingen gir viktige opplysninger hvis De ønsker å klage over vedtak De har fått underretning om.

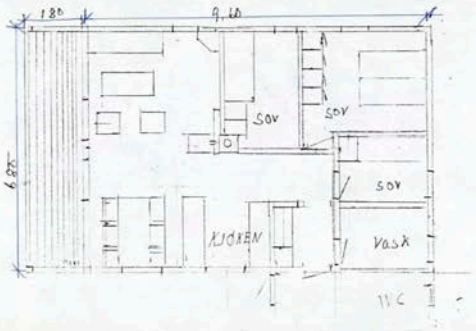
Klagerett	De har rett til å klage over vedtaket.
Hvem kan De klage til	De kan klage til klageinstansen, men klagen skal først sendes til avsenderen av denne meldingen. Hvis ikke dette organet endrer sitt vedtak som følge av klagen, vil den bli sendt videre til klageinstansen for avgjørelse.
Fristen til å klage	Klagefristen er *3 uker* fra den dag dette brevet kom fram. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen løper ut. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De oppgi når denne meldingen kom fram. Dersom klagen blir sendt for sent, er det adgang til å se bort fra den. Om De har særlig grunn til det, kan De likevel søke om å få forlenget klagefristen. De bør da i tilfelle nevne grunnen til forsinkelsen.
Rett til å kreve begrunnelse	Dersom De ikke allerede har fått begrunnelse for vedtaket, kan De sette fram krav om å få det. Slikt krav må settes fram i løpet av klagefristen. Klagefristen blir i så fall avbrutt, og ny frist begynner å løpe fra det tidspunkt De mottar begrunnelsen.
Klagens innhold	Klagen skal nevne det vedtak det klages over, og den eller de endringer som ønskes. De bør også nevne Deres begrunnelse for å klage og eventuelle andre opplysninger som kan ha betydning for vurderingen av klagen. Klagen må undertegnes.
Utsetting av vedtaket	Selv om De har klagerett, kan vedtaket vanligvis gjennomføres straks. De har imidlertid adgang til å søke om å få utsatt iverksettingen av vedtaket inntil klagefristen er ute eller klagen er avgjort.
Rett til å se sakens dokumenter og til å kreve veiledning	Med visse begrensninger har De rett til å se dokumentene i saken. De må i tilfelle vende Dem til det forvaltningsorgan som har sendt denne meldingen. Der kan De også få nærmere veiledning om adgangen til å klage, om framgangsmåten ved klage og om reglene for saksbehandlingen ellers.
Kostnader ved klagesaken	De kan søke om å få dekket utgifter til nødvendig advokatbistand etter reglene om fritt rettsråd. Her gjelder imidlertid normalt visse inntekts- og formuegrenser. Fylkesmannens kontor eller vedkommende advokat kan gi nærmere veiledning. Det er også særskilt adgang til å kreve dekning for vesentlige kostnader i forbindelse med klagesaken, f.eks. til advokatbistand. Men normalt er det et vilkår at det organ som har truffet det første vedtaket, har gjort en feil slik at det blir endret. Klageinstansen vil om nødvendig orientere Dem om retten til å kreve slik dekning for sakskostnader.
Klage til Sivilombudsmannen	Stortingets ombudsmann for forvaltningen (Sivilombudsmannen) har ikke adgang til å behandle saker som er avgjort av Kongen i statsråd. Dersom De nå får Deres klage avgjort i statsråd fordi Kongen er klageinstans, kan De derfor ikke senere bringe saken inn for Sivilombudsmannen.

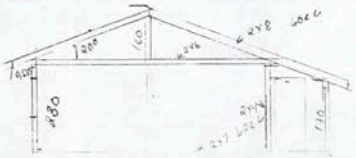
Særlige opplysninger

Gjelder B-sak 47/91.

Nr. 2511 På lager. Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 3-89







97/91
Evje og Hornnes bygningsråd
5.11.91
AMH

BYGGHERRE
Øyvind Urdalen

V E D T E K T E R

1. Bebyggelse:

   Det kan kun bygges en hytte og eventuelt ett tilhørende uthus på hver tomt. Den skal plasseres slik at merket i marken faller innenfor hytta.
   Hyttene skal være av god bygningsmessig standard.
   Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til omgivelsene.
   Innegjerding kan ikke foretas uten samtykke av grunneieren.

2. Renovasjon og sanitære forhold:

   Det skal bygges privet av typen "Nissedo" til hver hytte. Hytteeierne må innordne seg under de til en hver tid gjeldende kommunale forordninger om renovasjon. Det skal holdes ryddig og pent rundt hytta.

3. Adkomst:

   Materialer o.l. kan kjøres fram til tomtene med traktor etter påvising av grunneieren. Ellers vises til vegplanen i overenskomsten.

4. Jakt og fiske:

   Hytteeierne har ingen generell jakt- eller fiskerett. Slike rettigheter må i tilfelde avtales med grunneieren.

5. Friarealer o.l.:

   Grunneierne vil stille seg imøtekommende ved anlegg av forskjellige fritids- og sportsarrangementer. En kan f.eks. nevne hoppbakker, slalåmløyper o.s.v. Alle inngrep må likevel drøftes med grunneieren og godkjennes av denne.

Utskriftsdato: 13.06.2024

Eiendomskart for eiendom 4219 - 20/99//

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

- Eiendomsgrense - omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgrense - lite nøyaktig
- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig
- Eiendomsgrense - middels nøyaktig
- Eiendomsgrense - nøyaktig
- Eiendomsgrense - svært nøyaktig
- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet
- Grensepunkt - lite nøyaktig
- Grensepunkt - mindre nøyaktig
- Grensepunkt - middels nøyaktig
- Grensepunkt - nøyaktig
- Grensepunkt - svært nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 060,20 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6486567,4	**Øst**	424052,5	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6486583	424037,05	500 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,95	
2	6486569,44	424038,93	500 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,69	
3	6486550,46	424053,82	500 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,12	
4	6486570,33	424073,73	500 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	28,13	
5	6486584,9	424059,63	500 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,28	
6	6486598,72	424037,8	500 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	25,84	
7	6486598,22	424026,98	500 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,83	
8	6486597,95	424020,98	500 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	6,01	

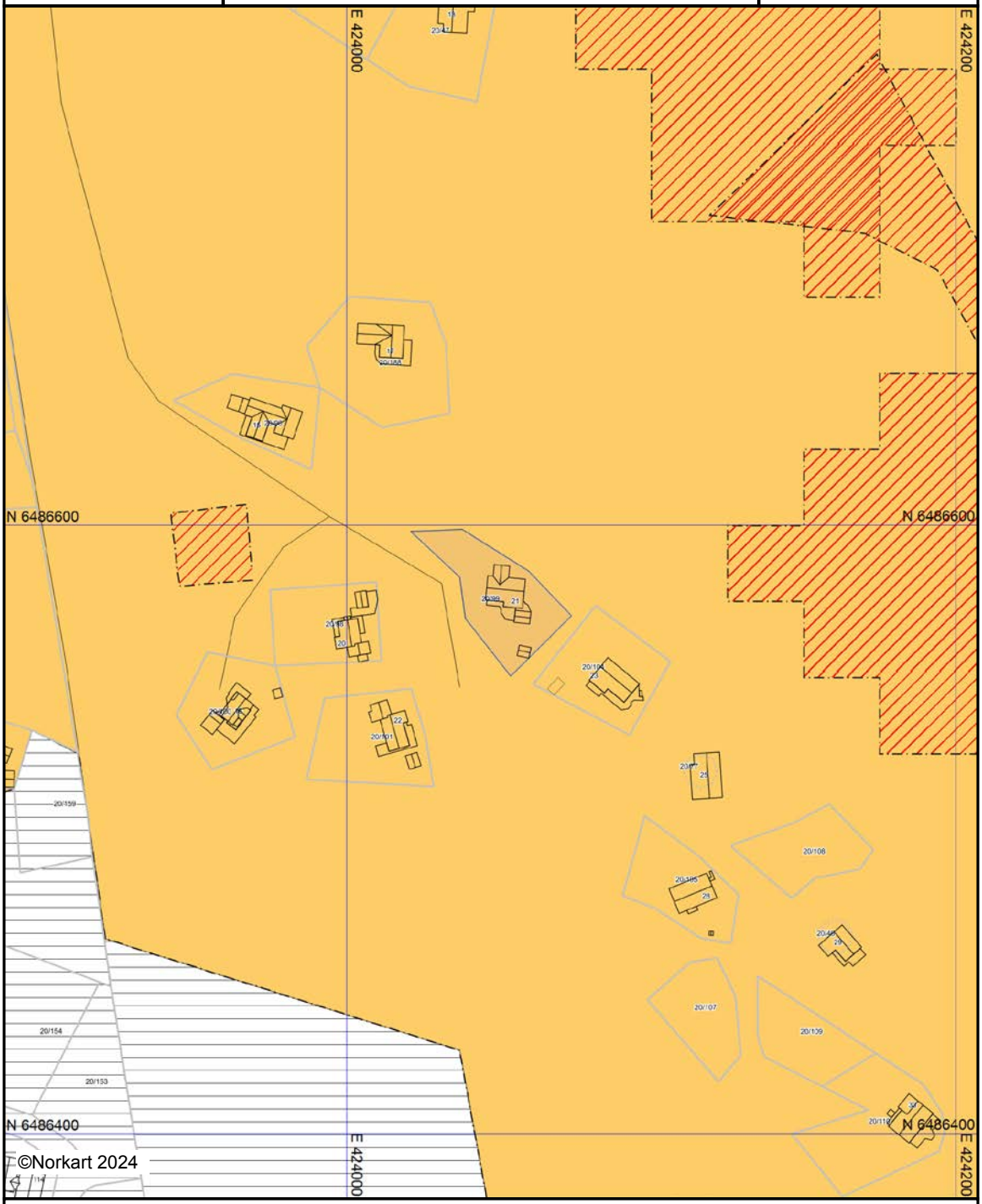
vje og Hornnes kommun

Kommuneplankart

Eiendom: 20/99
Adresse: Grasmyrvegen 21
Utskriftsdato: 13.06.2024
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

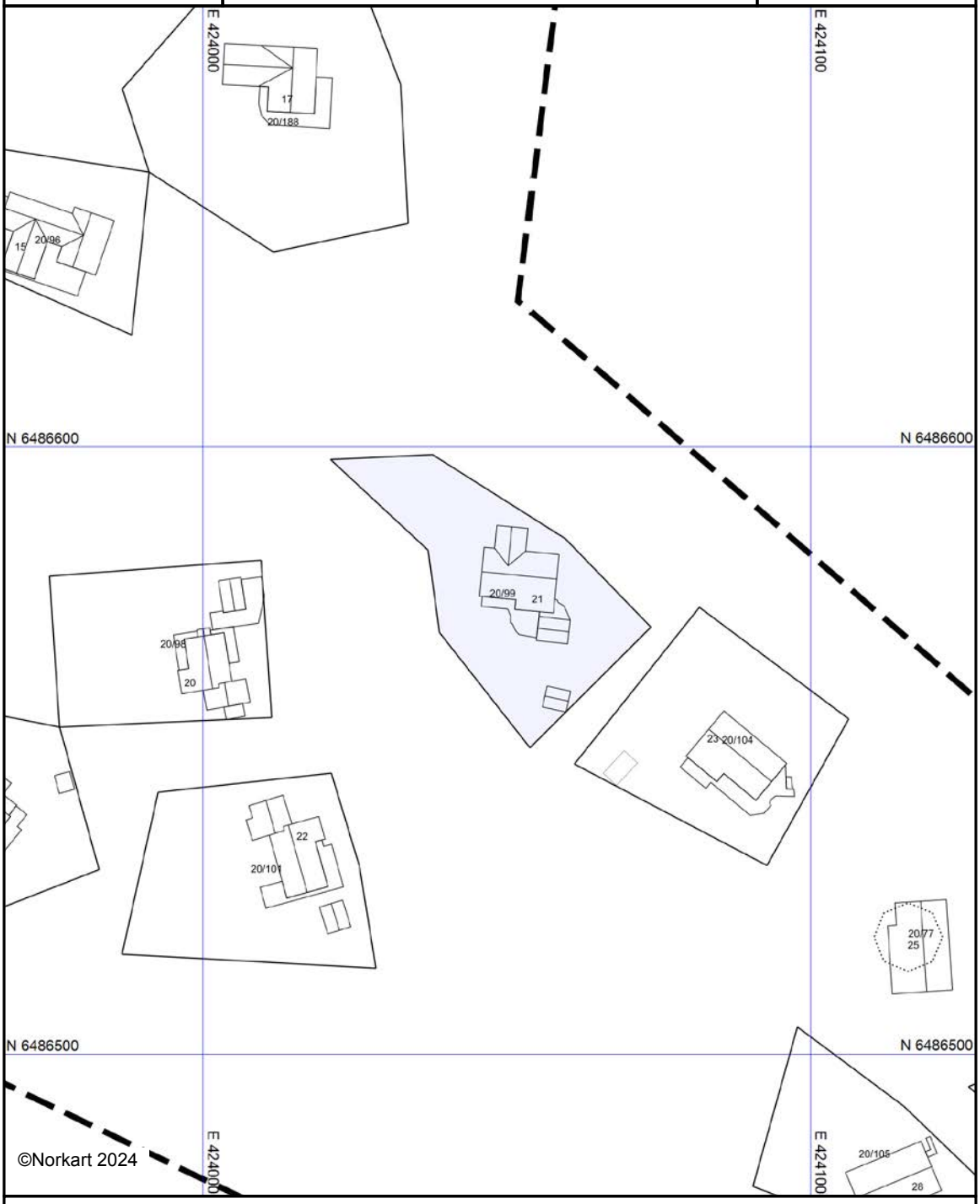
vje og Hornnes kommun

Reguleringsplankart

Eiendom: 20/99
Adresse: Grasmyrvegen 21
Utskriftsdato: 13.06.2024
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan- Landbruks-, natur- og frilu

LNFR areal for nødvendige tiltak for LNFR

Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 20

Regulerings- og utbyggingsplanområde

Planen si avgrensing

Formålsgrense

Evje og Hornnes kommune
- hjertet i Agder

Bestemmelser og retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Vedtatt PS 16/20, 27. februar 2020

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

Innholdsfortegnelse

Kapittel 1. Innledning 4

§ 1.1 Planens rettsvirkning 4
§ 1.2 Forhold til andre planer 4

Kapittel 2. Plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler 4

§ 2.1 Virkeområde for kapittel 2 4
§ 2.2 Plankrav (PBL § 11-9 nr 1.) 4
§ 2.3 Rekkefølgekrav (pbl § 11-9 nr 4) 4
§ 2.4 Utbyggingsavtaler, (PBL § 11-9 nr 2) 4

Kapittel 3. Kvalitetskrav til bebyggelse 4

§ 3.1 Estetiske krav (pbl §§ 11-9 nr 5. og 6. og 11-11 nr. 1.) 4
§ 3.2 Universell utforming (pbl § 11.9, punkt 5.) 4
§ 3.3 Krav om hensyn til grønnstruktur (pbl § 11-9 nr 6.) 4

Kapittel 4. Infrastruktur 5

§ 4.1 Vei (pbl § 11-9 nr. 3) 5
§ 4.2 Parkering (pbl § 11-9 nr. 5) 5
§ 4.2.1 Fellesbestemmelser 5
§ 4.2.2 Bolig 5
§ 4.2.3 Fritidsbolig 5
§ 4.2.4 Offentlige bygg/ næringsbygg og forsamlingshus 5
§4.2.5 Garasje 5
§ 4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5) 6
§ 4.4 Krav til vannforsyning og avløp (pbl § 11-9 nr. 3) 6

Kapittel 5. Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet 6

§ 5.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet 6
§ 5.2 Flomveier 6
§ 5.3 Støy 6
§ 5.4 Faresone Annen fare – H390 6
§ 5.4.1 Einerkilen Urangruve, gnr. 62, bnr. 6 6
§ 5.4.2 Slagghaugene ved Fennefoss, gnr. 49, bnr. 10 m.fl. 6
§ 5.5 Faresone jord- og flomskred, steinsprang og snøskred (pbl §11-8 a) 6
§ 5.6 Faresone Flom (pbl §11-8 a) 6

Kapittel 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag 7

§ 6.1 Byggegrense langs vassdrag (PBL § 11-9 nr. 5 og § 11-11 nr. 5) 7
§ 6.2 Vernet vassdrag (PBL § 11-11 nr. 5) 7
§ 6.3 Områder avsatt til småbåthavn 7

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

Kapittel 1. Innledning

§ 1.1 Planens rettsvirkning

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

§ 1.2 Forhold til andre planer

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

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

Kapittel 2. Plankrav, rekkefølgekrav og utbyggingsavtaler

§ 2.1 Virkeområde for kapittel 2

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

§ 2.2 Plankrav (PBL § 11-9 nr 1.)

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

Det gis unntak fra plankrav hvis følgende forhold er gjeldende:

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

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

§ 2.3 Rekkefølgekrav

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

For støyømfintlige områder som f. eks. boliger, skoler, lekeplasser osv. skal det foretas nødvendige støyberegninger, og eventuelt etableres støyskjermende tiltak før bygging finner sted.

Tiltak kan ikke iverksettes uten at undersøkelses-plikten 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 nabotomt 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. evnt. garasje/carport
- For boligbygg med 2 eller flere boenheter skal det avsettes minimum 1,5 parkeringsplasser pr. boenhet.

§ 4.2.3 Fritidsbolig

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

§ 4.2.4 Offentlige bygg/ næringsbygg og forsamlingshus

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

§ 4.2.5 Garasje

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

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

§ 4.3 Frikjøp (pbl § 11-9 nr. 5)

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

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

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

Kapittel 5.
Miljøkvalitet og samfunnssikkerhet

§ 5.1 Miljøforhold og samfunnssikkerhet

Ny bebyggelse skal sikres mot skade fra ras og flom.

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

§ 5.2 Flomveier

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

§ 5.3 Støy

Ved planlegging av ny støyende virksomhet eller ny støyfølsom bebyggelse og utvidelse av slike skal tiltakshaver utarbeide støysonekart samt foreslå og avveie avbøtende tiltak som vil redusere eller skjerme for støy.
Miljøverndepartementets retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging T-1442 (eller de til enhver tid gjeldende statlige retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging) skal legges til grunn for all planlegging og byggesaksbehandling i kommunen.

§ 5.4 Faresone Annen fare – H390

Det skal i størst mulig grad unngås tiltak innen hensynssonen.
For områder merket –H390, skal det tas særskilte hensyn ved utarbeiding av reguleringsplan, og ved behandling av søknader om tillatelse til tiltak etter pbl§ 20-1.

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

Løsmasser fra dette området skal ikke brukes i byggegrunn. Vann fra borhull skal radonmåles og eventuelle nødvendige tiltak for å sikre vannets kvalitet mot radon skal gjennomføres.
Det skal utvises særskilt aktsomhet i forbindelse med sprengning av fjellgrunn i området i nærheten av gruven.

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

Løsmasser fra dette området skal ikke benyttes i byggegrunn.

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

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

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

§ 5.6 Faresone Flom (pbl §11-8 a)

Nr	Navn	Kart
H320	Flom	Temakart 4

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

Kapittel 6. Bruk og vern av sjø og vassdrag

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

Det er forbudt å sette i verk tiltak etter PBL § 1-6 nærmere enn 50 meter, målt i horisontalplan, fra vann og vassdrag som vises på kart i målestokk 1: 50 000. Langs det vernede vassdraget Kosåna er avstanden 100 meter.
Samme forbud gjelder også i et belte på 30 m målt i horisontalplan langs øvrige vann og vassdrag som vises på kart i målestokk 1: 20 000.

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

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

2. Kvartalslekeplasser:
   Alle boliger skal innen en gangavstand på 300 m ha en kvartalslekeplass. Det skal regnes minst 10 m^2 pr. boenhet. Kvartalslekeplassene skal ha en størrelse på minst 500 m^2. Lekeplassen skal minimum inneholde 5 ulike typer utstyr differensiert i aldersgruppen fra 0 – 13år og inneholde areal egnet for ballspill.

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

Det skal stilles krav til størrelse på uteoppholdsareal i reguleringsplaner.
Leke- og uteoppholdsarealer skal ha en solrik beliggenhet og være skjermet mot sterk vind, forurensning og trafikkfare. Slike arealer skal ikke plasseres i nærheten av høyspent kraftledning eller boligområdets 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 tracè.

§ 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 bebygd areal (BYA) for bygningen er over 70 m². Bygningen kan oppføres i inntil én etasje og kan i tillegg være underbygget med kjeller.
- Frittliggende bygning skal ikke plasseres slik at det er mer enn 30 m mellom bygget og tilhørende bolig målt i horisontalplan.

§ 7.3 Områder avsatt til fremtidig fritidsbebyggelse

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

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

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

§ 7.4 Områder avsatt til eksisterende fritidsbebyggelse

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

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

§ 7.5 Områder avsatt til næringsformål

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

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

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

med arealbehov under 750 m² må etablere seg innenfor sentrumssone 1.
(Se temakart sentrumssoner side 11)

§ 7.5.2 Næringsområder innenfor Himmelsyna (HN)

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

§ 7.6 Områder avsatt til råstoffutvinning

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

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

§ 7.7 Områder avsatt til skyte- og øvingsfelt

På området tillates det bruk av eksisterende skyte og øvingsfelt i henhold til forsvarets 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 friluftsinteresser.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 9.5 Varig vernet vassdrag

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

Kapittel 10. Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

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

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

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

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

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

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

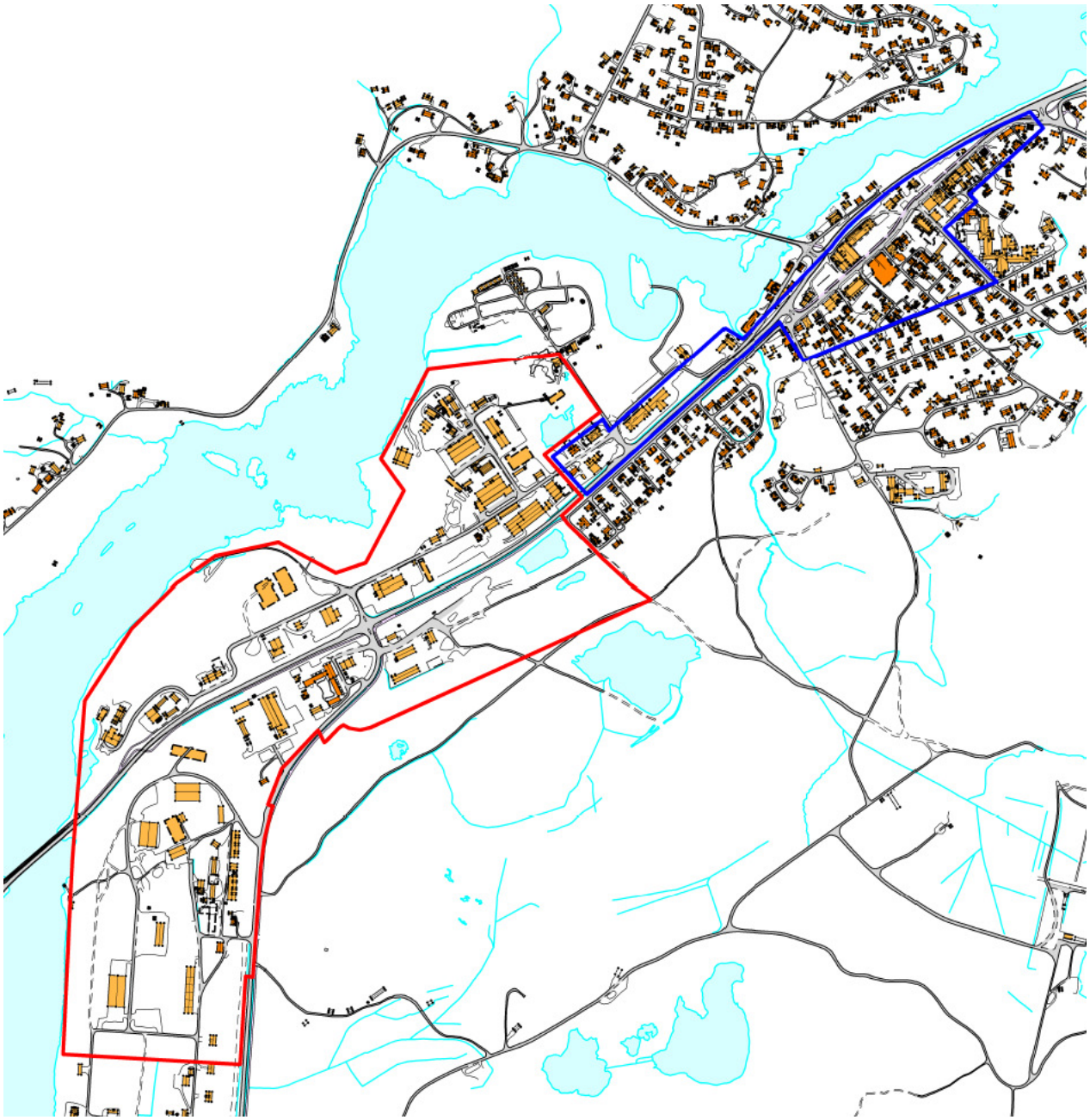
I område med naturtyper og leveområde av lokal, regional og nasjonal betydning skal kommunen praktisere en restriktiv forvaltningspraksis i forbindelse med behandling av søknader etter plan- og bygningsloven
Det skal gjennomføres en kartlegging av det biologiske mangfoldet i områdene i nærheten av hensynssonen i forbindelse med regulering.

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

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

Den antikvariske verdifulle bebyggelsen skal søkes bevart, og områdets særpregede miljø skal videreføres.
Forhåndsuttalelse fra Kulturminnevernsmyndighet skal innhentes før det gjøres vedtak om nye tiltak.

Temakart sentrumssoner



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

Fradelte boligtomter i LNF (Gnr./Bnr.)

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- 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.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. PLUSS 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.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSS-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 PLUSS.

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

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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

HELP

Rett skal være rett. For alle.

BUDSKJEMA

Eiendom:

Grasmyrvegen 21, 4737 HORNNES

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

Siffer	Blokkbokstaver

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato

Evt. forbehold:

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmegleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen.
Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmegleren 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	Budgiver 2
Navn	Navn
Fødselsnummer (11 siffer)	Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse	Adresse
Postnr/-sted	Postnr/-sted
Telefonnummer	Telefonnummer
E-post	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.

SØRMEGLEREN

JAN TERJE HALVORSEN | Eiendomsmegler | **928 06 323**
janterje.halvorsen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. SETESDAL** | Ljosheimvegen 1 | 99 56 40