



Koselig godt vedlikeholdt enebolig med gode utearealer i barnevennlig og attraktivt område



Harevegen 7, 4737 HORNNES

Prisantydning: KR 4.490.000

Boligtype
Enebolig

Eierform
Selveier

Antall soverom
4 soverom

Bruksareal (BRA)
173 m²

Byggeår
2009

Matrikkelnr
**4219, gnr. 15, bnr. 161,
fnr. 0, snr. 0**

Selger: Rene Van Der Stelt

Telefonnummer: +4794826512

Praktisk informasjon om salget

Denne boligen selges av en privatperson gjennom Aibo.no – en digital plattform for boligsalg uten megler.

Aibo er en digital plattform som gjør det mulig for privatpersoner å selge boligen sin selv – uten megler. Som kjøper vil du forholde deg direkte til selger gjennom hele prosessen.

Kontaktinformasjonen til selger finner du på forsiden av salgsoppgaven og i Finn-annonsen.

Visning

Visningen(e) gjennomføres av selger.

Som eier har selger god kjennskap til eiendommen og kan svare på spørsmål. Ta gjerne direkte kontakt med selger dersom du ønsker mer informasjon.

Budgivning

Budgivningen skjer digitalt gjennom Aibo sin budmodul og administreres av selger. Bud legges inn via «Gi bud»-funksjonen i Finn-annonsen og må signeres med BankID. Akseptfrist på bud er minimum 30 minutter.

Interessenter og budgivere mottar budvarsler på SMS underveis i budrunden. Budgiveren som får sitt bud akseptert, mottar akseptbrev og budjournal etter avsluttet budrunde. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Overtakelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger. Overtakelsesprotokoll sendes ut før overtakelsen skjer.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt.

Tilstandsrapport

For at selger skal oppfylle sin opplysningsplikt, er det utarbeidet en tilstandsrapport. Tilstandsrapporten er vedlagt salgsoppgaven.

Omkostninger

Omkostningene er beregnet med utgangspunkt i at eiendommen selges til prisantydning, og at det kun tinglyses én låneobligasjon.

Det tas forbehold om endringer i offentlige og private gebyrer/avgifter.

Andel fellesgjeld / andel fellesformue overtas av kjøper.

Selger er ansvarlig for følgende gebyrer:

kr 1 000 (innhenting av kommunale restanser, estimert)

kr 545 (tinglysning av sikringsobligasjon)

Hvis forretningsfører: kr 6 725 (eierskiftegebyr til forretningsfører, estimert)

Lovanvendelse

Salget av eiendommen reguleres av avhendingsloven.

Salgsoppgaven bygger på opplysninger selger har gitt, tilstandsrapport utarbeidet av bygningssakkyndig, samt informasjon hentet fra kommunen, Kartverket og øvrige tilgjengelige kilder.

Det er viktig at kjøper setter seg godt inn i alle salgsdokumentene, inkludert salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers

egenerklæring. Kjøper anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i dokumentene, og slike forhold kan ikke senere påberopes som mangler – uavhengig av om dokumentene faktisk er gjennomgått.

Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe eiendommen uten undersøkelse, herunder kjøp usett, kan ikke gjøre gjeldende som mangel ved forhold som burde ha vært avdekket ved en slik gjennomgang.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefales det at interessenter rådfører seg med egne rådgivere før bud legges inn.

En bolig som har vært i bruk over tid vil normalt ha slitasje, og det kan forekomme skader. Slike forhold må kjøper forvente, og det kan også oppstå behov for utbedringer etter overtakelse. Normal slitasje og nødvendige utbedringer regnes ikke som mangler.

Kjøpers og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som er gjort tilgjengelig i forbindelse med handelen. Avtalen suppleres av avhendingsloven, og det gjelder ulike vilkår avhengig av om kjøper er forbruker eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger velge å vurdere bud fra ikke-forbrukere annerledes enn bud fra forbrukere. Dersom kjøper ikke er forbruker, kan selger ta forbehold om at eiendommen selges «som den er», noe som begrenser selgers ansvar. Et lavere bud fra en ikke-forbruker kan derfor i enkelte tilfeller være mer attraktivt for selger. Selger står fritt til å akseptere eller avslå ethvert bud, og er ikke forpliktet til å godta det høyeste.

Budgiver skal i budskjema opplyse om vedkommende opptrer som forbruker eller næringsdrivende. Det vil også bli opplyst dersom bud kommer fra en part som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom der kjøper er en fysisk person som hovedsakelig ikke handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med avtalen, eller dersom vilkårene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8 er oppfylt. Dersom eiendommen avviker fra det kjøper med rimelighet kan forvente ut fra alder, type og synlig tilstand, kan det foreligge mangel. Det samme gjelder dersom det er gitt uriktige eller mangelfulle opplysninger, forutsatt at dette har hatt betydning for avtalen.

Boligen kan også ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 andre ledd dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er minst 2 % og minimum 1 kvm.

Ved krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader opp til kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon

Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår

Eiendommen anses å ha en mangel dersom den ikke er i samsvar med avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det som er avtalt er begrenset etter avhendingsloven § 3-9 første ledd andre punktum.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og eventuell arealsvikt vurderes i stedet etter § 3-8.

Kjøpers undersøkelsesplikt gjelder også for kjøpere som ikke er forbrukere.

Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring, må dette tas forbehold om i budet.

Formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye modellen tar utgangspunkt i grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at beregnet markedsverdi settes høyere eller lavere enn tidligere, og innebærer at selger kan måtte forholde seg til tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet salgsoppgaven utarbeides.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli justert, og eventuelt øke, ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opp til kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tinglyste servitutter

Tinglyste servitutter er rettigheter og forpliktelser som er registrert på eiendommen i grunnboken. Dette kan blant annet gjelde rett til vei og adkomst, etablering og vedlikehold av vann- og avløpsledninger, samt bestemmelser om bruk av eiendommen eller bebyggelse.

Servituttene følger eiendommen og vil gjelde for ny eier ved et salg. Det anbefales at interessenter setter seg inn i hvilke servitutter som er tinglyst på eiendommen, da disse kan ha betydning for bruken av eiendommen.

Personopplysningsloven

Personopplysninger behandles i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent, budgiver eller kjøper, samtykker du til at vi innhenter, behandler og lagrer personopplysninger om deg.



Viktig informasjon om prosessen

Kontrakt

Kjøpekontrakten er utarbeidet av Proffoppgjør AS og benyttes av selger for å kontraktsfeste eiendomskjøpet på en trygg og juridisk korrekt måte. Kontrakten er standardisert for salg av bolig og fritidsbolig til forbrukerkjøper, og ivaretar begge parter rettigheter og plikter i henhold til gjeldende regelverk

Oppgjør

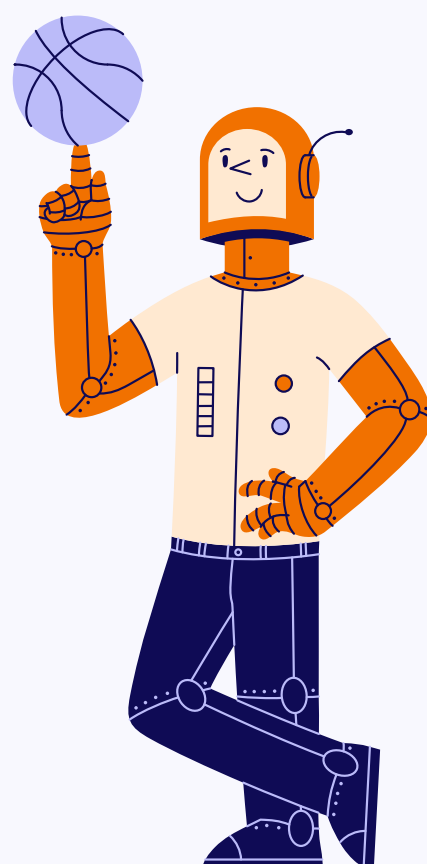
Selger benytter Proffoppgjør AS til gjennomføring av oppgjøret. Det innebærer at overføring av penger og eiendom gjennomføres av en tredjepart som har konsesjon fra Finanstilsynet. Kjøper innbetaler kjøpesummen til Proffoppgjørs klientkonto, og midlene utbetales til selger først når hjemmelsoverføringen er gjennomført. Dette gir trygghet for begge parter.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring gjennom Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven, begrenset oppad til kr 14 000 000. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å lese denne nøye før man gir bud, da den gir viktig informasjon om boligens tilstand slik selger kjenner den.

Innhold

- Bilder
- Nøkkelinformasjon
- Eiendomsinformasjon
- Vedlegg





Velkommen til Hareveien 7 - Hornnes



Dobbel garasje med carport



Sitte plass under carport.



Ute område med hekk og busker



Lysthus/drivhus



Grill hytte



Åpen kjøkken med integrerte hvitevarer



Vindfang



Koselig stue med peisovn



God plass til spisebord



Gangen med belysning i trappoppgangen



Soverom i 1. etasje som kan brukes til alt



Hel fliset bad i 1. etasje



Praktisk vaskerom



Loftstue i 2. etasje med tilgang til balkong



Hovedsoverom i 2. etasje med tilgang til bod



Soverom 2



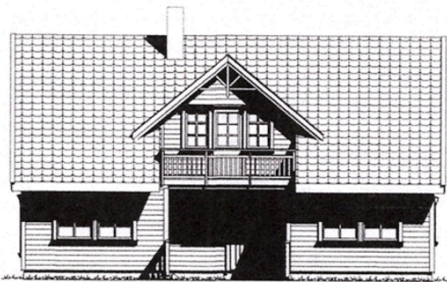
Soverom 3



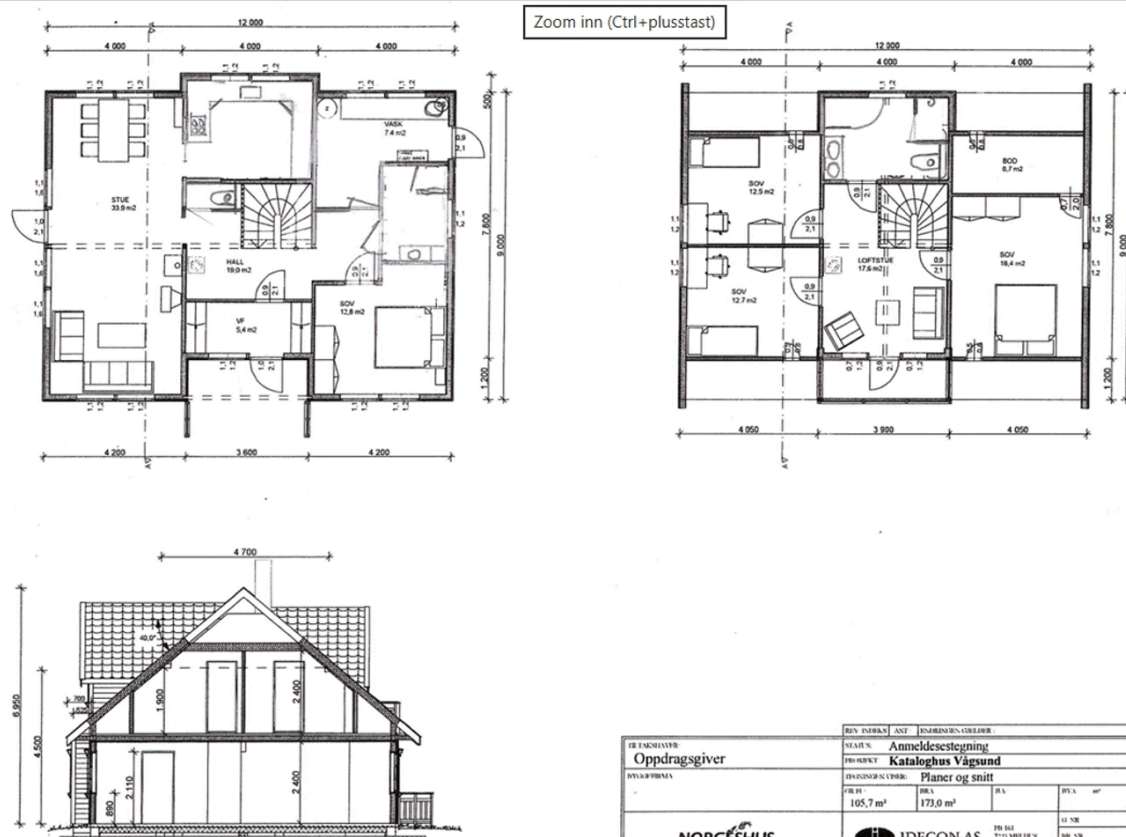
Hel fliset bad i 2. etasje med badekar



Dusj hjørnet og toalett i baderom 2. etasje



EILK-REVISOR Oppdragsgriver BYGGKONTO NORGESHUS 		BYGGKONTO EILK-REVISOR Katalogfor Vågsund NORGESHUS 		EILK-REVISOR BYGGKONTO US Vågsund NORGESHUS 	
EILK-REVISOR BYGGKONTO NORGESHUS 		EILK-REVISOR BYGGKONTO NORGESHUS 		EILK-REVISOR BYGGKONTO NORGESHUS 	

[illegible]

Velkommen til denne attraktive eneboligen fra 2009, beliggende i et rolig og barnevennlig område. Boligen har et totalt bruksareal på 173 kvm fordelt på to plan, med en smart romfordeling som inkluderer stue, kjøkken, 2 bad, 4 soverom og vaskerom. Jevnlig vedlikehold gjør at boligen fremstår i god teknisk stand. Uteområdet byr på stor solrik plen, terrasse og veranda, egnet for utemøbler og soling, samt en frittstående dobbel garasje og carport. Boligen er godt utstyrt med vannbåren varme i gulv som er jevnt vedlikeholdt, og har et innbydende kjøkken med laminert benkeplate og en del nyere hvitevarer. Badene er utstyrt med fliser og har vannbåren varme i gulvet, og det er montert mekanisk ventilasjon for å sikre innklimaet. Boligen har også opplegg for brannvarsling og er tilkoblet offentlig vann- og avløpssystem. Dette er en flott bolig for familie som verdsetter trygghet, komfort og et godt bomiljø. Her har du kort vei til barnehager, skoler og frilufts arealer,

samtidig som du kan nyte godt av et godt vedlikeholdt og oppgradert hus med fine utearealer.

Viktig informasjon:

- Romslig stue og kjøkken med luftig planløsning
 - To bad, ett med badekar/dusj og ett med dusj
 - Vannbåren gulvvarme (unntatt soverommet) i hele 1. etasje) og i bad på 2. etasje
 - Dobbelt garasje med enkel standard
 - Rolig og barnevennlig område
 - Kjøkken fra Ikea med laminert benkeplate
 - Oppvarming med varmepumpe og vannbåren varme
 - Gode oppvarmings- og ventilasjonsløsninger
 - Fint uteområde med stor solrik plen, terrasse og veranda
 - Nærhet til natur og skoler
- Ta kontakt for visning eller mer informasjon om denne trivelige eneboligen!

Nøkkelinformasjon



Postnummer
4737

Boligtype
Enebolig

Eieform
Selveier

Energikarakter
C

Oppvarmingskarakter
LIGHT_GREEN

Kommunennummer
4219

Gårdsnummer
15

Bruksnummer
161

Seksjonsnummer
0

Festenummer
0

Antall rom
6

Antall bad
2

Antall soverom
4

Etasje
2

Byggeår
2009

Bruksareal (BRA)
173 m²

Tomteareal
1117 m²

Eiet tomt
Ja

Verditakst
KR 4 490 000

Formuesverdi
KR 934 017

Prisantydning
KR 4 490 000

Omkostninger
KR 112 750

Jeg har boligselgerforsikring
Ja

Totalpris
KR 4 602 750

Fasiliteter

Barnevennlig

Garasje/P-plass

Peis/Ildsted

Bredbåndstilknytning

Rolig

Turterreng

Balkong/Terrasse

Kabel-TV

Sentralt

Utsikt

Bademulighet

Offentlig vann/kloakk

Felleskostnader inkluderer

ingen felleskostnader

Omkostninger inkluderer

Dokumentavgift 2,5% og tinglysningsgebyr

Tilstandsrapport

 Harevegen 7, 4737 HORNNES

 EVJE OG HORNNES kommune

 gnr. 15, bnr. 161

Sum areal alle bygg: BRA: 209 m² BRA-i: 170 m²



Befaringsdato: 28.08.2026

Rapportdato: 30.08.2026

Oppdragsnr.: 14661-1598

Eiendomsverdi ref nr: AK8367

Autorisert foretak: Agder Bygg og Takst AS



AGDER BYGG
& TAKST

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. 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.

Agder bygg og takst as

Bedriften tilbyr takst tjenester i form av tilstandsrapporter, verditaksering, uavhengig kontroll våtrom samt trykktest av bygninger. Som navnet også tilsier har bedriften tømrere som kan påta seg et bredt spekter av nybygg og rehabiliteringsarbeider. Bedriften har base i Kristiansand kommune, men vi kan tilby takseringstjenester i hele Agder-fylket. Agder bygg og takst as er medlem hos Norsk takst og er således underlagt obligatorisk etterutdanning samt forsikringsordning.

Rapportansvarlig

Odd-Einar Grefstad

Odd-Einar Grefstad

Uavhengig Takstingeniør

odd@agderbt.no

915 63 064



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](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivarettatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 (tryggere bolighandel).

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- frittstående tilleggbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet)
- innvendige og utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

KONKLUSJON TILSTAND - ENEBOLIG

Boligen er oppført i henhold til vanlig byggeskikk og standard for byggeperioden. Bygningen fremstår i hovedsak i god teknisk stand, men med noe påregnelige avvik mot dagens standard og forskriftskrav, samt enkelte tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen, alder tatt i betraktning.

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

Hele rapporten må leses.

Enebolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takflater er tekket med takstein av betong. Undertak av duk. Taktekking fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Taktekking bør inspiseres minst en gang i året, i den forbindelse må utskiftning av enkelte knekte stein kunne forventes. Renner og nedløp i metall. Pipe er helbeslått. Normal slitasje på bygningsdeler i forhold til alder. Taket er konstruert med takstoler i tre. Undertak av duk er diffusjons åpent, og lufting er derfor ikke nødvendig. Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er kledd med liggende kledning. Ingen vesentlige tegn til råteskader, normalt vedlikehold bør påregnes. Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggetid. Vinduer fremstår i god stand. Normalt vedlikehold må påregnes. Ytterdør i tre med malt overflate. Balkongdører i tre med 2-lags glass. Dørene er fra byggetid og fremstår i god stand. Terrasse er konstruert i tre. Normalt vedlikehold bør påregnes.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulver er belagt med flis og laminat. Overflater er funnet i god stand. Vegger er kledd med malt panel. Takessplater i himlinger. Overflater har lav slitasje. Støpt gulv i 1 etasje. Etasjeskille i tre. Målinger er utført som stikkkontroll med streklaser i to rom i hver etasje. Det er kun registrert mindre planavvik på gulver. Dersom det skal legges nye gulver i fremtiden kan det likevel være behov for oppretting av gulver. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Elementpipe med pusset overflate. Peisovn er montert i stue. Fyring fungerer normalt opplyser eier. Innvendig trapp i tre med malt overflate og lakkerte trinn. Innvendige dører i tre med malt overflate. Åpne/lukke funksjonen fungerer normalt. Det er ikke funnet tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Våtrom › 1.Etasje › Bad
Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant og dusjnise. Det er vannbårenvarme i gulvet.

Eier har fremlagt bilder av membran arbeider på våtrom. Fliser på vegger og malt overflate i himling. Ingen tegn til svikt. Fliser på gulv. Svakt fall til sluk på gulvet utenfor dusj. Fallforhold i selve dusjsonen er tilstrekkelig. Terskelhøyde er tilstrekkelig, men membranløsning er ukjent/skjult ved terskel. Plastsluk. Membran og slukmansjett under klemring er synlig i sluk. Høydeforskjell mellom sluk og vannnett sjikt ved dør er ca 30mm. Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand. Mekanisk avtrekk og luftespalte i vindu. Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

Våtrom › 1.Etasje › Vaskerom

Vaskerom fra byggetid. Rommet har flis på gulv og malte vegger. Det er sluk i rommet. Det er ikke lagt membran i gulvet og dokumentasjon foreligger da heller ikke. Slett malt overflate på vegger og takessplater i himling. Ingen tegn til skade. Fliser på gulv. Gulvet har i hovedsak flat utførelse, men med et tilstrekkelig fall i området rundt sluk. Plastsluk. Det er ingen form for membran i gulvet. Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er ca 25mm. Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand. Ventilert i vinduer. Hull ble tatt på vaskerom. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

Våtrom › Loft › Bad

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnise, badekar og vegghengt toalett. Det er vannbårenvarme i gulvet. Eier har fremlagt bilder av membran arbeider på våtrom. Fliser på vegger og malt panel i himling. Ingen tegn til svikt. Fliser på gulv. Svakt fall til sluk både i og utenfor dusjsonen. Terskelhøyde er tilstrekkelig, men membranløsning er ukjent/skjult ved terskel. Plastsluk. Membran og slukmansjett under klemring er synlig i sluk. Høydeforskjell mellom sluk og dørterskel er ca 25mm. Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand. Mekanisk avtrekk og luftespalte i vindu. Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Innredning med malte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er levert av Ikea og er fra byggetid.

Det er anbefalt å montere lekkasjesikring i området rundt oppvaskmaskin slik dagens krav tilsier. Dette er for å begrense omfanget av en eventuell lekkasje. Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør i rør system. Fordelerskap har avløp til rom med sluk. Synlige deler av avløpsledninger er av plast. Ingen tegn til lekkasjer. Det er ventiler i vinduene og ventilasjon er ansett som tilstrekkelig. Det er montert en luft til vann varmepumpe, denne er fra ca 2009. Forventet brukstid på denne typen varmepumpe er ca 20-25år. Bereder er integrert i varmepumpe. Eier opplyser at bereder er på ca 160L.

Beskrivelse av eiendommen

Det er lagt vannbåren gulvvarme i hele 1etg bortsett fra soverom.
Vannbåren Gulvvarme er også lagt på bad på loft. Eier opplyser at anlegget fungerer normalt og anlegget er jevnlig vedlikeholdt.
El-anlegg med automatsikringer. Dokumentasjon foreligger.
Det er montert røykvarsler og pulverapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Enebolig

- Det foreligger ikke tegninger

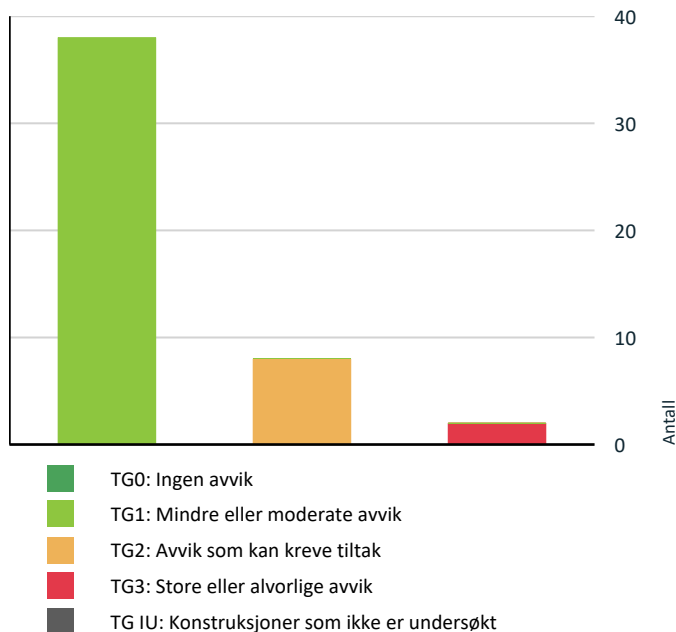
Tegninger er ikke innhentet fra kommune, men eier har tegninger over boligen.

Garasje

- Det foreligger ikke tegninger

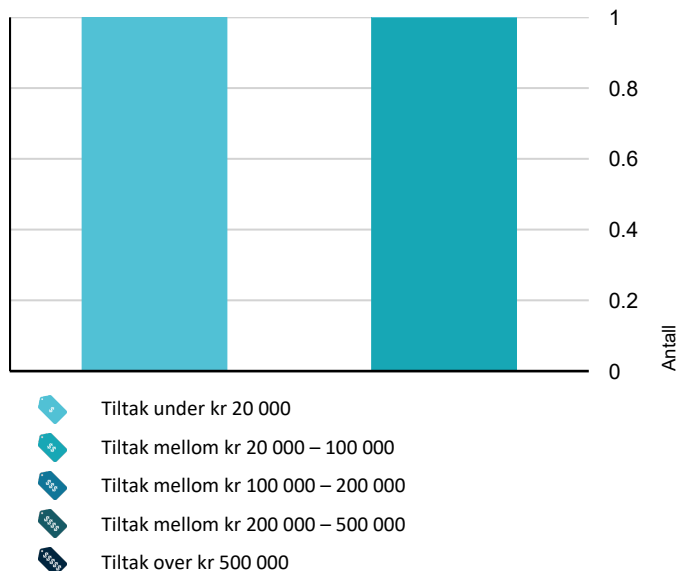
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Enebolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Toalettrom > 1.Etasje > Toalettrom > Avtrekk/ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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



Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør

[Gå til side](#)

Lufting til avløp er avsluttet på kaldtloft, dette røret bør føres ut gjennom yttertak.



Tekniske installasjoner > Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

[Gå til side](#)

Varmepumpe har utfordringer med avising i overgang høst/vinter og overgang vinter/vår. Avising må da gjøres manuelt med vann fra hageslange. Varmepumpe har en alder som tilsier at mer enn halvparten av brukstiden er oppbrukt.



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Overflater gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).



Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Dokumentasjon for våtrom

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Overflater gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

! **Våtrom > 1.Etasje > Vaskerom > Ventilasjon** [Gå til side](#)
Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

! **Våtrom > Loft > Bad > Overflater gulv** [Gå til side](#)
Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet.
Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.

Tilstandsrapport

ENEBOG

Byggeår

2009

Kommentar

I følge eier.

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takflater er dekket med takstein av betong. Undertak av duk. Takteking fremstår med normal slitasje i forhold til alder. Takteking bør inspiseres minst en gang i året, i den forbindelse må utskifting av enkelte knekte stein kunne forventes.

TG 1 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

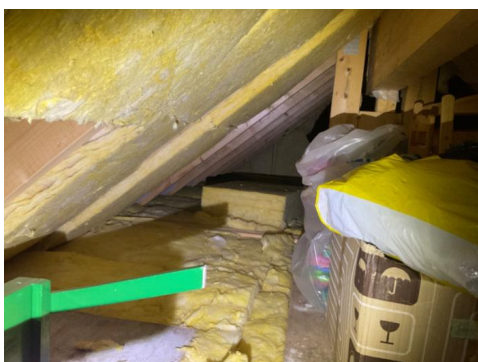
Renner og nedløp i metall. Pipe er helbeslått. Normal slitasje på bygningsdeler i forhold til alder.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Taket er konstruert med takstoler i tre. Undertak av duk er diffusjonsåpent, og lufting er derfor ikke nødvendig.



Takkonstruksjon.



Takkonstruksjon.



Undertak av duk.



Kneloft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasader er kledd med liggende kledning. Ingen vesentlige tegn til råteskader, normalt vedlikehold bør påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten tilstrekkelig lufting bak bordkledningen kan fuktighet som trenger inn bak bordene eller gjennom veggene innenfra ikke tørke opp. Dette skaper ideelle forhold for råtesopp og muggvekst.

Tilstandsrapport



Manglende lufting i bunnen av kledning.

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer i tre med 2-lags glass fra byggetid. Vinduer fremstår i god stand. Normalt vedlikehold må påregnes.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdør i tre med malt overflate. Balkongdører i tre med 2-lags glass. Dørene er fra byggetid og fremstår i god stand.

TG 1 Terrasser og plattinger på terreng

Beskrivelse

Terrasse er konstruert i tre. Normalt vedlikehold bør påregnes.

INNSENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulver er belagt med flis og laminat. Overflater er funnet i god stand.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegger er kledd med malt panel. Takessplater i himlinger. Overflater har lav slitasje.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt gulv i 1 etasje. Etasjeskille i tre. Målinger er utført som stikk kontroll med streklaser i to rom i hver etasje. Det er kun registrert mindre planavvik på gulver. Dersom det skal legges nye gulver i fremtiden kan det likevel være behov for oppretting av gulver.

! Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe med pusset overflate. Peisovn er montert i stue. Fyring fungerer normalt opplyser eier.

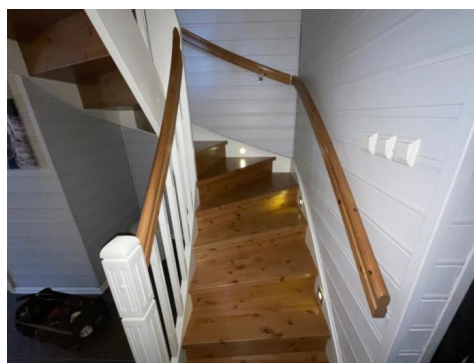


Peisovn.

TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Innvendig trapp i tre med malt overflate og lakkerte trinn.



Trapp.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører i tre med malt overflate. Åpne/lukke funksjonen fungerer normalt.

Tilstandsrapport

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse

Det er ikke funnet tegn til skadedyr eller fuktkrevende insekter.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant og dusjnisje. Det er vannbårenvarme i gulvet.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier har fremlagt bilder av membran arbeider på våtrom.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt overflate i himling. Ingen tegn til svikt.

1.ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Svakt fall til sluk på gulvet utenfor dusj. Fallforhold i selve dusjsonen er tilstrekkelig. Terskelhøyde er tilstrekkelig, men membranløsning er ukjent/skjult ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk. Membran og slukmansjett under klemring er synlig i sluk. Høydeforskjell mellom sluk og vanntett sjikt ved dør er ca 30mm.



Sluk.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og luftespalte i vindu.

1.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.



Fuktmåling.

1.ETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggetid. Rommet har flis på gulv og malte vegger. Det er sluk i rommet.

Tilstandsrapport



1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det er ikke lagt membran i gulvet og dokumentasjon foreligger da heller ikke.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Slett malt overflate på vegger og takessplater i himling. Ingen tegn til skade.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Gulvet har i hovedsak flat utførelse, men med et tilstrekkelig fall i området rundt sluk.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye for eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk. Det er ingen form for membran i gulvet. Høydeforskjell mellom sluk og flis ved dør er ca 25mm.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Det må etableres tilfredsstillende membran/tettesjikt i våtrommets våtsone. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventiler i vinduer.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres mekanisk avtrekk på våtrommet for å sikre tilstrekkelig ventilasjon. Konsekvensen av kun naturlig ventilasjon er økt risiko for fuktskader, dårlig luftkvalitet og muggsoppdannelse.

1.ETASJE > VASKEROM

! TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull ble tatt på vaskerom. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.

Tilstandsrapport



Fuktmåling.

LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse

Baderom med fliser på gulv og vegger. Det er montert baderomsmøbel med servant, dusjnisje, badekar og vegghegt toalett. Det er vannbårenvarme i gulvet.



LOFT > BAD

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Eier har fremlagt bilder av membran arbeider på våtrom.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger og malt panel i himling. Ingen tegn til svikt.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Svakt fall til sluk både i og utenfor dusjsonen. Terskelhøyde er tilstrekkelig, men membranløsning er ukjent/skjult ved terskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Selv om bom eller hull i fliser ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dersom slik utvikling oppstår, bør det iverksettes tiltak for å begrense videre skade.

LOFT > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk. Membran og slukmansjett under klemring er synlig i sluk. Høydeforskjell mellom sluk og dørterskel er ca 25mm.



Sluk.

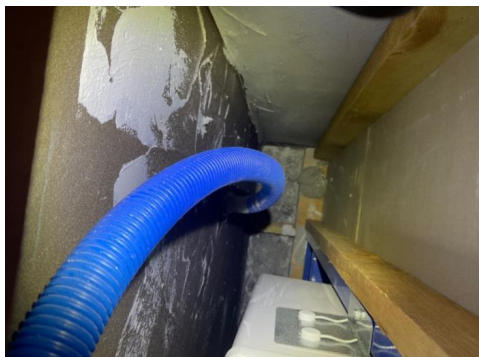
LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og vvs-utstyr fremstår i god stand.

Tilstandsrapport



Innbyggnings sisterner.

LOFT > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk og luftespalte i vindu.

LOFT > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hull ble tatt fra tilstøtende rom inn mot våtsone på bad. Bunnsvill var tørr på det aktuelle stedet.



Fuktmåling.

KJØKKEN

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med malte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er levert av Ikea og er fra byggetid.

Det er anbefalt å montere lekkasjesikring i området rundt oppvaskmaskin slik dagens krav tilsier. Dette er for å begrense omfanget av en eventuell lekkasje.



Kjøkken.



Under vask.

1.ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte normalt. Avkastluft føres ut av boligen.

TOALETTROM

1.ETASJE > TOALETTROM

TG 3 Avtrekk/ventilasjon

Beskrivelse

Toalettrom med veggghengt toalett.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende ventilering fra toalettrom ut ifra forskriftskrav.

Konsekvens/tiltak

- Det må å etablere ventilasjon fra toalettrommet i henhold til gjeldende forskriftskrav.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør i rør system. Fordelerskap har avløp til rom med sluk.

Tilstandsrapport



Inntak og stoppekran.



Fordelerskap.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige deler av avløpsledninger er av plast. Ingen tegn til lekkasjer.

Vurdering av avvik:

- Lufting til avløp er avsluttet på kaldtloft, dette røret bør føres ut gjennom yttertaket.

Konsekvens/tiltak

- Luftingen til avløpet bør føres ut gjennom yttertaket for å sikre korrekt ventilasjon av avløpssystemet og redusere risikoen for kondensproblemer og fuktskader på kaldtloftet.



Uferdig avslutning av luftrerør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er ventiler i vinduene og ventilasjon er ansett som tilstrekkelig.

TG 2 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er montert en luft til vann varmepumpe, denne er fra ca 2009. Forventet brukstid på denne typen varmepumpe er ca 20-25år.

Vurdering av avvik:

- Varmepumpe har utfordringer med avisning i overgang høst/vinter og overgang vinter/vår. Avisning må da gjøres manuelt med vann fra hageslange.
- Varmepumpe har en alder som tilsier at mer enn halvparten av brukstiden er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å få varmepumpen kontrollert av fagperson for å vurdere årsaken til avisningsproblemene og eventuelt utbedre feilen. Dersom problemet ikke utbedres, kan det føre til redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans.
 - Varmepumpen bør følges opp med jevnlig service og vedlikehold for å sikre videre drift.
- Konsekvensen av alder er økt risiko for driftsproblemer, redusert ytelse og behov for reparasjon eller utskifting i nær fremtid.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereider er integrert i varmepumpe. Eier opplyser at bereder er på ca 160L.

TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

Beskrivelse

Det er lagt vannbåren gulvvarme i hele 1etg bortsett fra soverom. Vannbåren Gulvvarme er også lagt på bad på loft. Eier opplyser at anlegget fungerer normalt og anlegget er jevnlig vedlikeholdt.



Fordelerskap for vannbåren varme.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

El-anlegg med automatsikringer. Dokumentasjon foreligger.



Sikringskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og pulverapparat.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Byggegrunn av sprengstein. Ingen tegn til svikt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Boligen er bygget med støpt gulv på grunn, og ingen rom er under terreng. Faren for innsig av vann ved svikt i dreneringen er derfor liten.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Boligen er bygget på en støpt ringmur av betong. Ingen vesentlige sprekker registrert.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Uteområder har tilstrekkelig fall bort fra bygningen.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Boligen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem via private stikkledninger. Stikkledninger er mest sannsynlig fra byggetid. Utvendig stoppekran er plassert under terrasse opplyser eier.

Utvendige stikkledninger er nedgrav og ikke tilgjengelig for inspeksjon, men det er ikke avdekket tegn på svikt. Tilstandsgrad er satt med bakgrunn i alder.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2009

Kommentar

I følge eier.

Standard

Vedlikehold

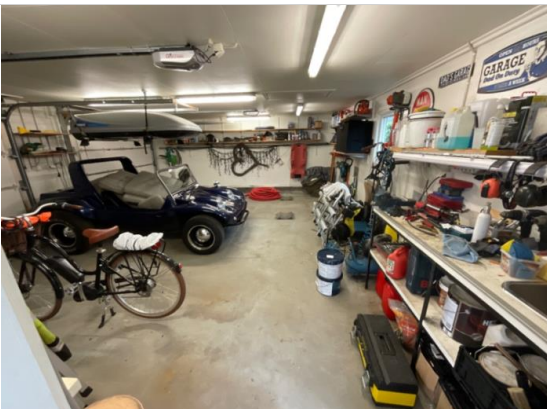
Beskrivelse

Frittstående garasje. Garasjen er oppført i tre og fasader er kledd med liggende kledning. Taket har saltak utforming og er tekket med betongstein, undertak av sutaksplater. Innvendig er vegger kledd med osb-plater og takessplater i himling. Bygningen er fundamentert på en støpt ringmur med forskalingsblokker og et gulv av betong. Det er montert ytterdør og to porter i tre med motor.

Garasje fremstår i generell god stand, men det er funnet enkelte avvik som kjøper bør være oppmerksom på:

- Sutaks plater er montert feil og skjøter er ikke over sperrer.
- Det er store åpninger i sutaksplater.
- Det er store fuktmerker på et område på sutaksplater og det er muggvekst på takstoler i samme område.
- Det er observert mindre skjevheter i takkonstruksjon.
- Det er ingen luftespalte bak kledning.
- Det er manglende ventiler av garasje og det har oppstått svertesopp på list nederst på trevegg.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.



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

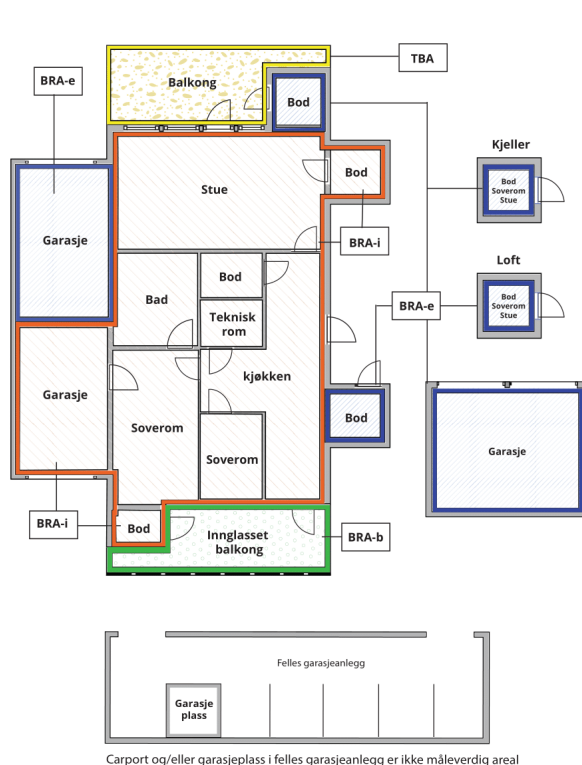
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Enebolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	97			97	70		97
Loft	73			73	4	10	83
SUM	170				74	10	180
SUM BRA	170						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Stue/kjøkken, toalettrom, hall m/trapp, entré, soverom, bad, vaskerom		
Loft	Soverom, soverom 2, soverom 3, loftstue, bad, bod		

Kommentar

Åpent areal (TBA) er omtrentlig oppmålt.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Tegninger er ikke innhentet fra kommune, men eier har tegninger over boligen.

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja

☐ Nei

Garasje

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		39		39	
SUM		39			
SUM BRA	39				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2026	Odd-Einar Grefstad	Takstingeniør
	Rene Van Der Stelt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	15	161		0	1117.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Harevegen 7							
Hjemmelshaver Van Der Stelt Rene, Van Der Stelt Wendy C A							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2026		Gjennomgått	10	Nei
Eier	28.08.2026		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	28.08.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er ikke innhentet tegninger fra kommunen.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonssprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."*



Adresse

Harevegen 7, 4737 HORNNES

Dato for energimerking

20.07.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-322778

Bygningstype

Småhus

Byggningsnummer

300057015

Gårdsnummer

15

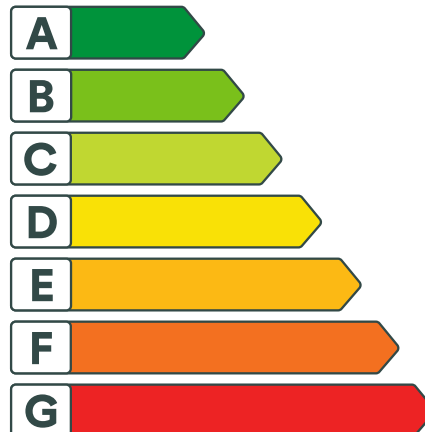
Bruksnummer

161

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0101


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

2010

Bygningstype

Enebolig

Bruksareal

173,0 m²

Oppvarmet bruksareal

173,0 m²

Oppvarmet etasje

2

Bygningsmateriale

Tre

Oppvarming

Varmepumpe, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

104,47 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

106,04 kWh/m²

Totalt levert pr. år

18 345 kWh



Harevegen 7, 4737 HORNNES



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Harevegen 7, 4737 HORNNES



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak utendørs

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 7: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 8: 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 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Redusér inne temperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 17: 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.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

Om bestillingen

Ordrenr
00305414

Dato
20.07.2026

Bestiller
Wendy C A Van Der
Stelt

Om bekreftet grunnboksutskrift

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type utskrift
4219	15	161	0	0	Aktiv grunnboksutskrift

En utskrift av den aktive grunnboken viser hva som er registrert på eiendommen eller borettslagsandelen på tidspunktet for utskriften.

En utskrift av den historiske grunnboken viser hva som tidligere har vært registrert på eiendommen eller borettslagsandelen.

Grunnbøkene for fast eiendom ble tidligere ført på papir. Ved overgangen til elektronisk grunnbok var det ikke alle opplysningene som ble overført. Dette gjelder blant annet opplysninger om dokumenter som bare ble antatt å ha historisk betydning og enkelte opplysninger som gjelder en eiendoms grenser og areal. Hvis dere ønsker informasjon om slike opplysninger, må dere bestille en utskrift av den manuelle grunnboken for eiendommen fra Arkivverket.

For å se innholdet i et tinglyst dokument, kan dere bestille en kopi av dokumentet fra Kartverket. Dette gjelder både dokumenter som er registrert i den aktive grunnboken, historisk grunnbok og manuell grunnbok. Dokumenter som er tinglyst før ca. 1951 er tilgjengelige i Digitalarkivet, som er en tjeneste fra Arkivverket.

Kontakt

Ved andre henvendelser, kontakt Kartverket på

E-post
post@kartverket.no

Telefon
32 11 80 00

Besøksadresse
Kartverksveien 21,
3511 Hønefoss

Postadresse
Postboks 600 Sentrum,
3507 Hønefoss

Bekreftet grunnboksutskrift**HJEMMELSOPPLYSNINGER****Rettighetshavere til eiendomsrett****2009/60120-1/200**

27.01.2009

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

VEDERLAG: NOK 255 000

VAN DER STELT RENE

F.NR: 220671

VAN DER STELT WENDY C A

F.NR: 010272

IDEELL: 1/2

IDEELL: 1/2

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Ingen heftelser registrert

GRUNNDATA**2008/974409-1/200**

02.12.2008

REGISTRERING AV GRUNN

DENNE MATRIKKELENHET OPPRETTET FRA: KNR:4219 GNR:15

BNR:122

2020/432925-1/200

01.01.2020 00.00

OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING

TIDLIGERE: KNR:0937 GNR:15 BNR:161

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

MÅLEBREV☐ med grensejustering

Kommune
0937 Evje og Hornnes

J.nr.
Målebrev nr. 1501
Evt.midl.forretning, dato, ref.nr.

Målebrev over

Eiendom	Gnr. 15	Bnr. 161	Festenr.
	Bruksnavn / adresse Hornåsen		
Areal	1117,7	m²	

Delingsloven § 4-2 første ledd

Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken, snarest mulig og senest når klagefristen er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	18.08.2008
Rekvirent	Evje og Hornnes kommune
Bestyrer	Egil Myhre
Forretning	Kartforretning over en parsell av Gnr.:15 og Bnr.:122. Den fradelte parsellen har fått Gnr.:15 og Bnr.:161.

**EVJE OG HORNNES KOMMUNE**Forvaltning
Evjemoen
4705 EVJE**Underskrift**

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Bygland	27.11.2008	<i>Egil Myhre</i>	<i>Ingemar Felic</i>

GAB

Registreringsstempel

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
TINGLYST
DAGBOKNR. 974409
02 DES. 2008
STATENS KARTVERK

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Gnr.	Bnr.	Festenr.
15	161	
Representasjonspunkt		
N 6491307,8 Ø 428012,0		
Kartblad	X	Landsnett
EUR89 32	32-1-488-102-62	
Målestokk	Areal	
1 : 500	1117,7	m ²

MÅLEBREVKART

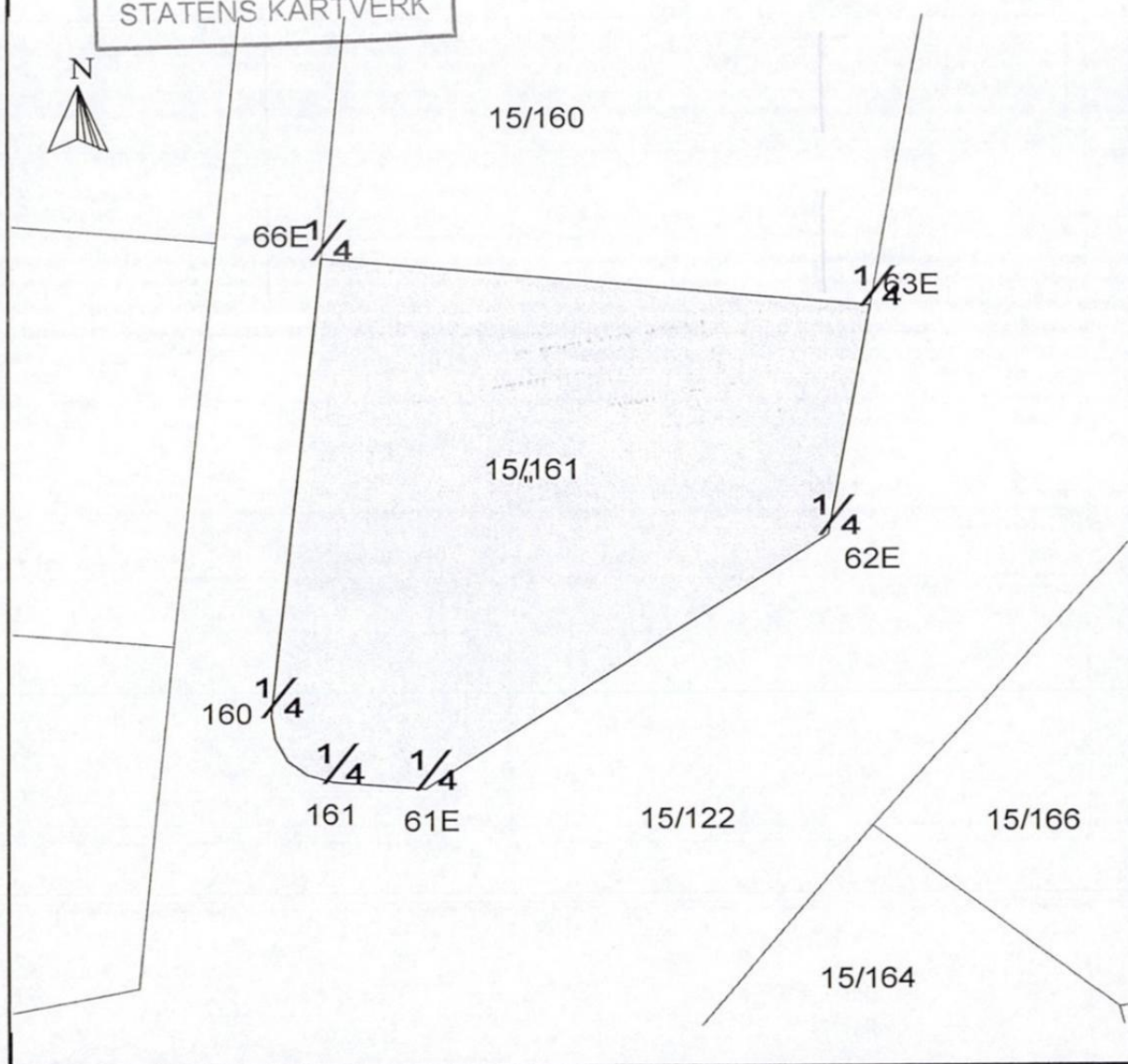
J.nr.

Målebrev nr.

1501

Punkt	N-koord	Ø-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
61E	6491286,09	428004,88	6,34		Off.godkj. grensemerke i jord
161	6491286,67	427998,56	7,06	4,50	Umerka Grensepunkt (generelt)
160	6491291,57	427994,51	34,04		Umerka Grensepunkt (generelt)
66E	6491325,45	427997,80	37,00		Off.godkj. grensemerke i jord
63E	6491321,90	428034,63	17,13		Off.godkj. grensemerke i fjell
62E	6491305,00	428031,81	32,91		Off.godkj. grensemerke i fjell

TINGLYST
DAGBOKNR: 974 409
02 DES. 2008
STATENS KARTVERK





Evje og Hornnes kommune

Forvaltning

Smeland Byggservice AS

Malmvegen 1
4735 EVJE

Vår ref:
2008/331

Saksbeh:
Olav Morten Heggland, ☎ 37 93 23 34

Arkivkode:
15/161

Dato:
31.01.2011

Ferdigmelding Ferdigattest - etter pbl. Av 14. juni 1985 nr 77 med endringer, sist ved lov av 28.juni 1996 nr. 55, §93

Tillatelse er gitt 10.09.08, i sak 2008/331 ,midlertidig brukstillatelse for tiltaket er gitt.
Ferdigrapport er mottatt.

Byggested: Gnr 15, bnr 161, Hornåsen, 4737 Hornnes
Tiltakshaver: Rene v.d. Stelt, Hornåsen, 4737 Hornnes
Ansvarlig søker: Smeland Byggservice AS, Malmveien1, 4735 Evje,

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjonen for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller medhold av plan- og bygningsloven.

Bygning eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. Pbl §93). Bruksendring krever særlig tillatelse.

Med hilsen

Olav Morten Heggland
Olav Morten Heggland
ingeniør

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 15	Bnr. 161	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Hornåsen			Postnr. 4737	Poststed Hornnes	

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- ☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- ☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldepliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☐ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☐ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	☒ Elektrisitet	☒ Varmepumpe
☒ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel	☐ Gass
☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☐ Biobrensel (ved, fliser o.l.)	☐ Fjernvarme
	☐ Solenergi	☐ Annen
		☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	X
Redegjørrelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	X
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	
Bekreftelser fra andre myndigheter	I	-	X
Andre vedlegg	J	-	X

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/tiltakshaver

Foretak/tiltakshaver

Smeland Byggservice AS

Dato

Underskrift

20.01.2011

Vidar Smeland

Gjentas med blokkbokstaver

VIDAR SMELAND

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak.

Vedlegg nr.

G-1

Kommunens saksnr.

2008/331-2

Til kommune

Evje og Hornnes

TNM Etaten

4735 Evje

• Kontrollerklæring for **PROSJEKTERING** sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse.

• Kontrollerklæring for **UTFØRELSE** sendes inn som et vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Erklæringen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	15	161				
	Adresse				Postnr.	Poststed
	Hornåsen				4737	Hornnes

Foretak

Foretak	Smeland Byggservice AS					Organisasjonsnr.
						986 465 871
Adresse	Malmvegen 1				Postnr.	Poststed
					4735	Evje
Telefon	Telefaks	Kontaktperson			Mobiltelefon	
379 30 408	379 30 534	Vidar Smeland			913 78 812	

Ansvarlig kontrollerende ansvarsområder knyttet til tiltaket

Kontroll av mur, betong og tømrerarbeider

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan	av dato	15.08.2008	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
---	---------	------------	---	---------

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger

Sjekklistes

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

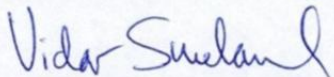
☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår

☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap. XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
20.01.2011		VIDAR SMELAND

Kontrollerklæring

Det fylles ut kontrollerklæringer for hvert kontrollområde. Kontrollerklæring skal sendes ansvarlig søker når ansvarsområdet er ferdig kontrollert for en del søknad.

Relevante kontrollerklæringer for PROSJEKTERING skal danne grunnlag for søknad om rammetillatelse, igangsettingstillatelse, tillatelse til tiltak, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Kontrollerklæringer for UTFØRELSE skal danne grunnlag for søknad om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.

Kommunens saksnr.

Vedlegg nr.
G-

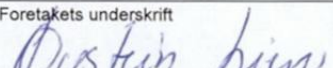
Erklæringen gjelder							
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune
	15	161					EVJE OG HORNNES
	Adresse				Postnr.	Poststed	
	Hornåsen				4737	HORNNES	

Foretak	
Foretakets navn	Organisasjonsnr.
EVJE RØRSERVICE AS	992 107 502

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket
UTF/KUT - SANITÆRANLEGG OG STIKKLEDNINGER

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:
Ansvarsområdet er ferdig kontrollert for
☐ Rammetillatelse ☐ Igangsettingstillatelse ☐ Midlertidig brukstillatelse ☒ Ferdigattest
Ansvarlig kontrollerende for utførelse:
☐ Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse: Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår
☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil eller mangler som hindrer ferdigattest

Bekreftelser
Det bekreftes at kontrollen er utført i henhold til søknad om ansvarsrett .
Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.
Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Kontrollplan, sjekkliste, tegninger og bilder

Erklæring og underskrift		
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap 32, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.		
Dato	Foretakets underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
7/1-2011		ØYSTEIN LIEN

KONTROLLERKLÆRING

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak.

Til kommune:	Evje og Hornes kommune	Vedlegg nr.: G-
	teknisk	Kommunens saksnr.:
		Kontrollerklæring for <i>prosjektering</i> sendes inn som et vedlegg til søknad i ett trinn og ved søknad om igangsettingstillatelse.
		Kontrollerklæring for <i>utførelse</i> sendes inn som vedlegg til anmodning om midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Erklæringen gjelder:				
Eiendom / byggested:	Gnr.: 15	Bnr.: 161	Festenr.:	Seksjonsnr.:
	Adresse: Hornåsen		Postnr.:	Poststed:
Foretak				
Foretak: Døvik Maskin A/S		Organisasjonsnr.: 856639002 MVA		
Adresse: Vikeland Næringsbygg		Postnr.: 4700	Poststed: Vennesla	
Tlf.: 38158085	Mobil: 91356165	Fax.: 38154175	E-post: jed@vd.no	
Kontaktperson: jan einar døvik				

Ansvarlig kontrollerendes fagområder knyttet til tiltaket:
Grunnarbeider utvendige ledninger for vann og avløp.

Bekreftelser:				
Det bekreftes at kontrollen er utført i h.h.t. søknad om ansvarsrett og kontrollplan:	av dato	18.08.2008	og kontrollplan for viktige og kritiske områder	av dato
Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter				
Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger:		Sjekkliste/ev. foto		
		Dok egenkontroll		

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering:
☐ Fagområdet er ferdig prosjektert for igangsettingstillatelse (omfatter også ett-trinns søknadsbehandling)

Ansvarlig kontrollerende for utførelse:	
Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse	
Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår:	
☒ Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler som hindrer ferdigattest	

Erklæring og underskrift	
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i Plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.	
Foretakets navn: Døvik Maskin A/S	Underskrift:
Sted: Vennesla	Dato: 18.08.2008
Gjentas med blokkbokstaver:	13/01-2011 Jan Einar Døvik
	JAN EINAR DØVIK

Kommune



EVJE OG HORNNES KOMMUNE
Forvaltning
Evjemoen
4735 EVJE

Midlertidig brukstillatelse

etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 3

Ansvarlig søker (navn, adresse)

Smeland Byggservice AS
Malmveien 1
4735 Evje

Tiltakshaver (navn, adresse)

Rene v.d. Stelt
Prixgården
4735 Evje

Midlertidig brukstillatelse er gitt for

Eiendom/adresse

Hornnesen

Gnr.

15

Bnr.

161

Festenr.

Seksjonsnr.

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art

Enebolig

Vedtak fattet av

Evje og Hornnes kommune. Forvaltning

Vedtak dato

10.09.08

Saksnr.

2008/321

Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:

☐ hele bygget

☒ følgende del av bygget:

1. etasje

Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført

Må fullføres innen (dato)

Merknader

Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet ☐ Ja ☒ Nei**Underskrift**

Sted

Evje

Dato

29/5-09

Stempel/underskrift

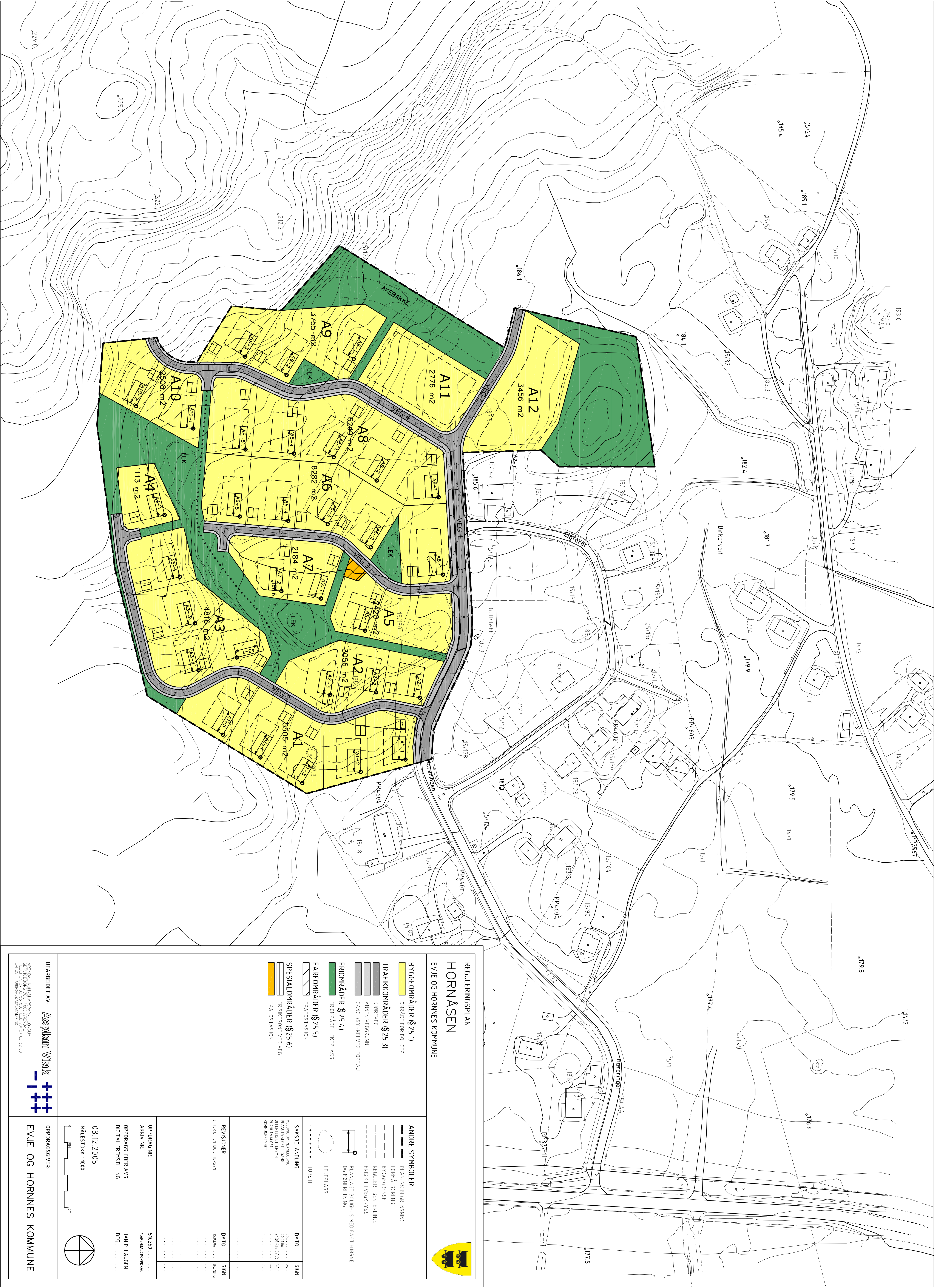


Forvaltning
Evjemoen
4735 EVJE

O. M. Heggland

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse



REGULERINGSPLAN
HORNÅSEN
EVJE OG HORNNES KOMMUNE

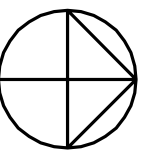


- BYGGEOMRÅDER § 25 1)
OMRÅDE FOR BOLIGER
- TRAFIKKOMRÅDER § 25 31
KØREVEI
ANNEN VEGGRUNN
GANG-/SYKKELVEI, FORTAU
- FRIDOMRÅDER § 25 4)
FRIDOMRÅDE, LEKEPlass
- FAREDOMRÅDER § 25 5)
TRAFIKKSTASJON
- SPECIALOMRÅDER § 25 61
FRISKILTONE VED VEG
TRAFIKKSTASJON

- ANDRE SYMBOLER
- PLANENS BEGRÆNSNING
 - FØRHÅLSGRÆNSE
 - BYGGEGRÆNSE
 - REGULERT SENTERLINJE
 - FRISKILT I VEIKRYSS
 - PLANlagt BOLIGhus MED FAST HJØRNE OG VØNERETNING
 - LEKEPlass
 - TURSTI

SAKSBEHANDLING	DATO	SIGN
BEHANDLING AV PLANLEGGING	06.05.98	...
PLANUTVALGET I GANG	20.01.00	...
PLANUTVALGET I GANG	20.01.00	...
PLANUTVALGET I GANG	20.01.00	...
KOMMUNESTYRET	...	...
REVISJONER	DATO	SIGN
ETTER ØFENTLIG ETTERSVAR	05.03.00	PL/BBG

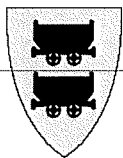
OPPDRAG NR	510760	UTERIKALUTØRINGS- PLAN
ARKIV NR	...	JAN P. LAUGEN
OPPDRAGSLEDER AVS	DIGITAL FREMSTILLING	BFG
08.12.2005	MÅLSTOKK 1:1000	



UTARBEIDET AV **Asplan Vakk**

OPPDRAGSGIVER **EVJE OG HORNNES KOMMUNE**

ARBEIDET ER utført av ASPLAN VAKK AS
SEKJERINGSVEI 711, 4000 ARNEVOLD
E-POST: ARNEVOLD@ASPLANVAKK.NO



Saksframlegg

Evje og Hornnes kommune

Utv.saksnr	Utvalg	Møtedato
30/06	Teknisk-, næring- og miljøstyret	31.03.2006
23/06	Kommunestyret	06.04.2006

Reguleringsplan Hornåsen 2. gangs behandling

Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-2 egengodkjenner Evje og Hornnes kommune reguleringsplan Hornåsen – trinn II, del av gnr 15 bnr 122. Plankart og bestemmelser er datert 29.06.04.

Frist for å kreve erstatning etter plan- og bygningsloven §§ 32 og 42 er tre år fra kunngjøringsdato.

Saksprotokoll i Teknisk-, næring- og miljøstyret - 31.03.2006

Behandling:

Rådmannens tilråing ble enstemmig vedtatt.

Tilråding:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-2 egengodkjenner Evje og Hornnes kommune reguleringsplan Hornåsen – trinn II, del av gnr 15 bnr 122. Plankart og bestemmelser er datert 29.06.04.

Frist for å kreve erstatning etter plan- og bygningsloven §§ 32 og 42 er tre år fra kunngjøringsdato.

Saksprotokoll i Kommunestyret - 06.04.2006

Behandling:

Enhetsleder Bernt A. Strømsli innledningsvis orienterte nærmere om saken.

Tnm-styrets tilråding ble enstemmig vedtatt.

Vedtak:

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 27-2 egengodkjenner Evje og Hornnes kommune reguleringsplan Hornåsen – trinn II, del av gnr 15 bnr 122. Plankart og bestemmelser er datert 29.06.04.

Frist for å kreve erstatning etter plan- og bygningsloven §§ 32 og 42 er tre år fra

Saksutredning

Bakgrunn for saken

Evje og Hornnes kommune har uttalt et mål om befolkningsvekst. Byggeklare boligtomter er en viktig ramme i for å nå dette målet. Gjennom budsjettbehandlingen for 2005 ble det derfor bevilget midler til å planlegge nye boligfelt. Etter en del jobbing med flere alternativer vinteren 2005, valgte administrasjonen i samråd med TNM-styret (planutvalget) og planlegge utvidelse av Hornåsen. Dette området er en del av den kommunalt eide eiendommen gnr 15 bnr 122.

Reguleringsplanen for Hornåsen er godkjent i 1987, og det første utbyggingstrinnet med i utgangspunktet 26 tomter (har vært noen justeringer etter vedtatt plan) er nå så utbygd at det var naturlig å åpne et nytt trinn. De tilbakemeldinger som har kommet på det utbygde trinnet i Hornåsen har vært at husene ligger for tett. Dette har sin forklaring i at tomtene var planlagt kostnadseffektivt for utbygging, smale i front mot veg og dype innover i "gratis areal". Dette ga få løpemeter med veg og ledningsnett. Når så hus ble bygd på disse tomtene med en naturlig fasade mot sør – sørvest, blir de oppfattet som tette – ut fra en landkommune sine muligheter og ønsker. Med utgangspunkt i dette og åpenbart andre forlatte prinsipper i boligfeltutbygging slik som avsetting av skole/barnhagetomt, nærbutikkomt og prinsipielle ringveger gjorde at man valgte en relativt tung omreguleringsprosess.

Asplan Viak AS i Arendal ble engasjert for oppdraget, prosjektleder hos Asplan Viak har vært Jan Petter Laugen. Asplan Viak AS fikk føringer på at nye tomter skulle ha en tilnærmet kvadratisk utforming, ikke smale dype tomter slik som tidligere. Videre ble det sagt at tomtene skulle være relativt store, og man tok dermed utgangspunkt i 35 x 30 meter som vil gi en tomtestørrelse på drøye 1200 m². Det var også et ønske om å legge til rette for at det kan bygges flerbolighus i et begrenset område i planen. Dette med bakgrunn i at det de siste fire-fem årene har vært en sterk økning i etterspørselen etter slike boformer i vår kommune. Det har også vært konkrete henvendelser på dette i Hornnes – området. Den endelige planforslaget viser 32 eneboligtomter og to større tomter for konsentrert småhusbebyggelse. I tillegg er det regulert inn nødvendig infrastruktur og grøntareal.

Det ble meldt oppstart av planarbeidet sommeren 2005. Dette området har som nevnt en tidligere godkjent reguleringsplan for boligbygging, området ligger også som framtidig boligområde kommuneplanens arealdel. Den prinsipielle arealbruken i dette området er derfor avklart i tidligere runder, og vil derfor ikke bli vurdert videre i denne saken. I høringsperioden kom det inn to relevante innspill. Tommy Skjeggedal, som eier hus innenfor den nye reviderte planen, ønsket å kjøpe tileggsareal. Bakgrunnen for dette var kommunens uttalte ønske om å gjøre tomtene større og mer brukervennlige i det nye området. Det andre innspillet gikk på at beboerne i området har ryddet plass til en akebakke i området hvor det nå ble meldt om omregulering. Hornåsen velforening pekte på at dette var positivt og de ønsket en permanent akebakke / større uteområde – gjerne der hvor de hadde startet opparbeidelsen.

Planarbeidet ved denne omreguleringen har fra Evje og Hornnes kommune sin side blitt fulgt av enhetsleder. Underveis i prosessen har planforslag blitt "luftet med" TNM-styret. Etter endelig utarbeidelse av planforslag, hadde administrasjonen en gjennomgang av planen. Der deltok plan- og miljøleder, rådg. ing innenfor VVA samt barn og unges representant. De innkomne innspillene samt resultatet av den administrative gjennomgangen blir belyst under "vurderinger og konsekvenser" i saksutredningen. Det vises for øvrig til planomtalen for nærmere informasjon.

Planen ble vedtatt lagt ut til offentlig ettersyn av TNM-styret den 20.01.06. Planen lå ute til ettersyn i perioden 24.01.06 til 24.02.06. Administrasjonen avholdt i denne ettersynperioden et informasjonsmøte på Evjemoen. På det møtet var de grunneiere som direkte grenser til planområdet innbudt, samt leder i Hornåsen velforening. Innspill som kom i denne perioden er kort gjengitt nedfor. Innspillene er kommentert under vurderinger og konsekvenser.

Aust Agder Fylkeskommune

I brev av 08.02.06 har de ingen vesentlige merknader, da planarbeidet er i tråd med overordnede arealplaner.

Fylkesmannen i Aust Agder

I brev av xx.02.06 har de ingen vesentlige merknader, da planarbeidet er i tråd med overordnede arealplaner.

Statens vegvesen

De konkluderer i sitt brev av xx.02.06 at tiltaket ikke direkte berører deres ansvarsområde. Dette fordi at avkjørselen fra riksveg 9 til feltet er dimensjonert for den mengden trafikk dette vil medføre.

Hornåsen velforening

I brev av xx.02.06 ønsker de at områdene A11 og A12, som er satt av til tetthus-bebyggelse, blir regulert som vanlige eneboligtomter. Dette begrunnes med at de mener dette ikke passer inn i byggefeltet generelt sett, og de frykter at et slikt område vil bli bygd ut som utleieenheter med stor gjennomtrekk av leietakere. Dette mener de vil være negativt for bomiljøet. Videre har de en merknad på at de mener dette markedet er mettet i kommunen.

Bjarne Nordbø

Viser i sitt brev av xx.02.06 til en rettighet han har til å benytte kommunal bygd infrastruktur til å videreutvikle sin eiendom som ligger innenfor, til boligformål. Dette er en rettighet som han har med fra når Evje og Hornnes kommune kjøpte dette området av ham. Han konkluderer med at han håper kommunen starter sin utbygging med veg 4, slik at han kan ta fatt på sin utbygging/planlegging.

Notto Hornnes

Sier i sitt brev av xx.02.06 at han er skuffet over at reguleringsplanen ikke tar hensyn til hans naboeiendom i sør. Denne eiendommen er en landbrukseiendom, og på dette området er det skogbruk – furuskog. Han krever dermed at det reguleres inn en ti meter lang frisone mellom boligtomter og hans eiendom. Denne sonen skal fungere som buffer mot hans landbrukseiendom.

Videre kan det opplyses om at enhetsleder presenterte planen for ungdommens kommunestyre i Evje og Hornnes. De hadde ingen merknader til planen.

Formelt grunnlag

Plan- og bygningsloven § 27-2.

Vurderinger og konsekvenser

Hovedelementene i planen:

Veger og trafikkområder

Vi har beholdt og videreutviklet tankegangen med en sentral samleveg inn i området, som vi har beholdt fri for direkte avkjørsler. Denne vegen er i hovedsak utbygd i dag, men den må

forlenges litt innover i feltet. Langs denne vegen er det også opparbeidet fortau som er regulert forlenget. Ut fra denne samlevegen er det regulert inn fire stikkveger inn i de nye tomteområdene. Disse veiene er i motsetning til tidligere planlagt som blindveger. I enden av disse er det regulert inn en tilstrekkelig snuplass for liten lastebil (dimensjonert etter renovasjonsbil o.l.). Disse atkomstvegene er regulert med en bredde på 4 meter inkl. skulder. I tillegg kommer 1.5 meter med annen vegareal på hver side for grøft og snøopplag. Langs den innerste vegen er det regulert inn eget fortau på 2.5 meter – ikke på de andre vegene. Dette er ut fra normen som er satt hvor mange boenheter man kan ha pr. stikkveg før man bør ha egen løsning for myke trafikanter. Slik som planen fremmes nå har ikke denne vegen større pådrag enn de andre vegene. Den kommunale eiendommen og forlengelse av dette feltet, i henhold til kommuneplanen, går i den retning og det er derfor naturlig å se for seg denne vegen forlenget ved en utvidelse av feltet. For de andre vegene er det planlagt utnyttelse ut til grense av det kommunale området. Ved plassering av veiene er det tatt mest mulig hensyn til terrengtilpasning.

Eneboligtomter

Det er avsatt totalt 32 eneboligtomter. Tomtestørrelsen varierer fra knappe 900 m² til ca 1400 m². Dette ut fra tilpasning til veier, terrengformasjoner og andre ytre faktorer. Alle tomtene har en tilnærmet kvadratisk utforming, naturligvis med tilpasninger til veier og ytre faktorer. Man kan naturligvis diskutere om intensjonen med større og romsligere tomter er fullt og helt oppfylt så lenge vi har tomter ned til 900 m². Det som kan sies i dette tilfellet er i alle fall at de nye tomtene har fått en naturlig form. Med det forholdsvis store spranget i tomtestørrelse har vi også et mangfold av tomter å tilby i dette feltet. Det er også mulig å differensiere prisen godt på tomter i dette feltet nå, dette for å dekke en blandet etterspørsel.

På alle tomter er nord – østre hjørne til huset låst, vi har også angitt hovedmøneretning på huset. Dette for at man skal få en homogen og forutsigbar plassering av husene. Med dette vet også hvor naboen kommer til å plassere sitt hus. Husene er plassert slik på tomta at man får mest mulig av sin egen tomt fri for bygninger i sørlig retning, den naturlige uteplassen på tomta. Utover denne låsingen av plassering av hus, har vi lagt oss relativt åpen på andre begrensninger på bygninger. Vi har med høydebegrensning og totalt utnyttelse av tomta. Alle tomtene har en internt akseptabel høydeforskjell. Dette vil begrense terrenginngrep ved utbygging.

Flerboligområder

Vi har lagt ut to områder på henholdsvis 2700 m² og 3450 m² for konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, 4-mannsbolig eller lignende boligformer. Disse områdene er plassert nede i på den flate delen av planområdet. Tankegangen bak dette har vært at dette kanskje de mindre attraktive tomtene, mens man erfaringsmessig vet at attraktiviteten på selve tomta betyr mindre for de som velger å bo et slikt bomiljø enn for enebolig-byggere. Videre er disse to tomtene plassert i helt inntil samlevegen i feltet. Dette fordi det vil bli generert mer trafikk fra disse to tomtene pr. kvm tomt enn fra eneboligtomter. Ved at disse tomtene ligger inntil samlevegen slipper man denne mer – trafikken gjennom der områder der eneboliger har vegatkomst. Vi har valgt å legge disse to boligområdene rimelig frie med tanke på hvilken type flerbolighus vi kan tillate. Dette fordi vi ikke ønsker å låse områdene, men la markedet bestemme utviklingen. For at det ikke skal bli "helt Texas" ved utbygging av disse områdene har vi tatt med i bestemmelsene at utbygger skal levere en utbyggingsplan for disse områdene som skal godkjennes av kommunen før utbygging starter.

Friområder

I planområdet er det avsatt rikelig med grøntområder. Gjennom befaring i området av landskapsarkitekt er særegne landskapselementer i området registrert. Disse områdene har blitt tatt vare på, ved at de inngår i de avsatte grøntområdene. Videre har vi lagt vekt på å knytte sammen ny og eksisterende bebyggelse i området, gjennom sammenhengende grønnstruktur. Man kan også gjennom avsatte grøntområder komme seg gjennom feltet og ut

i utmark. Det er også avsatt områder til reine lekeplasser samt et større område for akebakke. Når administrasjonen hadde sin gjennomgang av planforslaget, kom det fram to merknader på grøntområdene. Den første merknaden gikk på at det er planlagt en trafostasjon inne på en leikeplass – dette er uheldig, og leikeplass benevnelsen må fjernes på denne plassen. Dette er nå ivarettatt ved at trafostasjonen er flyttet. Dette i samarbeid med Agder Energi. Den andre merknaden gikk på at grøntområdet sør for A2 bør utvides slik at hele høgdetoppen – landskapselementet – bør inngå i grøntområdet. Planen er nå revidert ut fra dette. Så langt administrasjonen kjenner til vil man med de innregulerte grøntområdene heller forsterke enn å låse mulighetene for å komme seg ut til de eksisterende og brukte turområdene i dette området.

Tekniske anlegg

De tekniske anleggene ved denne utbyggingen er tenkt lagt i vegnettet. Dette gjelder både VA ledninger, strøm og telekabler. Så lenge vi presenterer en todimensjonal reguleringsplan, vil anlegg under bakken ikke komme fram av plankartet. Det eneste arealet i dagen som er satt av til tekniske anlegg er en trafostasjon. Denne er plassert så midt i området som mulig, etter Agder Energi sine utbyggingsplanleggere sin anvisning for at deres utbygging skal bli så kostnadseffektiv som mulig. Den er som nevnt flyttet litt ut den opprinnelige planen – også dette i samarbeid med Agder Energi. Når det gjelder VA anlegg vil disse kunne bygges ut, uten behov trykkforstekning på vann eller pumpestasjon for avløp.

Andre forhold

Vi har foretatt en enkel risiko- og sårbarhetsvurdering ved denne utbyggingen. Så lenge området er forhåndsklarert gjennom tidligere planprosesser har vi ikke gått i dybden på dette. Løsmassene i dette området består i hovedsak av morenejord (furumark) og det er relativt grunt til fjell. Ut fra dette er vi rimelig trygge på at utbyggingen ikke medfører rasrisiko. Ved gjennomføringer av radonmålinger i Evje og Hornnes kommune, har vi målinger i dette området langt under et nivå som tilsier at det må taes hensyn. Vi konkluderer derfor med at heller ikke dette er noe problem.

Gjennomføringen av reguleringsplanen vil ikke medføre spesielle endringer for barn og unges oppvekstmiljø. Det finnes tilstrekkelig arealer for lek og aktiviteter innenfor planområdet. Områdene rundt Hornåsen boligfelt har et godt utbygd tilbud for barn og unge. Det er etablert gang- og sykkelvei fra dette boligfeltet til Hornnes barneskule, Hornnes Vidaregåande skule og til Otrahallen som er et godt benyttet fritidstilbud. Hornnes barneskule og Otrahallen er under utvidelse og vil gi barn og unge et bedre skoletilbud og et bedre fritidstilbud.

Innkommne merknader til planen

Gjennom det ferdige planforslaget, har vi imøtekommet Hornåsen Velforening sine behov og ønsker fra meldingsfasen nesten i full grad. Akebakken er innregulert, men flyttet litt i forhold til der den er etablert. Når det gjelder merknaden de hadde i ettersynsperioden, vedrørende flerboligområdene er ikke den i møtekommet. En slik stor enighet om dette blant eksisterende beboere skal naturligvis bli tillagt stor vekt ved vurdering. Etter en drøftelse i TNM- styret 24.02.06 konkluderte vi allikevel med at dette var en utvikling som kommunen ønsker i den delen av Hornåsen. Dersom et slikt område blir riktig utbygd og får en ”positiv fødsel” vil det ikke bli negativt for bomiljøet i Hornåsen. Dette ser vi på andre områder i kommunen vår der denne type bebyggelse har vokst fram. Et argument som enhetsleder mener er relevant for at det ikke skal være slik type bebyggelse i Hornåsen, er at området ikke kan kalles direkte sentrumsnært. På tross av dette har vi konkludert med at vi ikke ønsker å imøtekomme ønsket fra Hornåsen velforening.

Tommy Skjeggedal sin merknad fra meldingsfasen er også i stor grad i møtekommet. Tomta hans vil bli noe utvidet, og man har også lagt inn en grønnkorridor mellom hans tomt og nabotomt i øst. Dette sikrer at hans etablerte uteplass blir godt skjermet.

Når det gjelder Bjarne Nordbø sitt innspill har vi forståelse for dette. Dette er allikevel spørsmål vi må komme tilbake til når vi fremmer egen sak om utbygging av dette feltet.

Notto Hornnes sitt krav om buffersone har vi ikke i møtekommet. Dette ut fra en tankegang om at vi ønsker å utvikle vårt eget boligområde ut til egen eiendomsgrense. Dersom vi hadde lagt inn en buffersone, hadde dette blitt ”dødt” areal. Dette virker veldig negativt og som at vi ikke har forståelse for synspunktene som N. Hornnes kom med. Dette stemmer ikke fult ut. Så lenge vi har lagt ut hans eiendom LNF område med viktige landbruksinteresser i kommuneplanen, er dette et signal til naboer om hvilken drift det skal og bør være på denne delen. Vi ønsker også å legge inn en klausul om gjerdeplikt mot hans eiendom for de tre tomtene som vil grense direkte opp til den. Denne gjøres i kjøpekontrakt når tomtene blir solgt.

Konklusjon

Ut fra administrasjonen sin vurdering er dette en veldig god plan som i varetar alle interessene i området. Vi tilrår derfor at planen blir vedtatt av kommunestyret.

Evje, 30.04.2010

Rådmann

Vedlegg:

Andre dokumenter i saken:

PLANBESKRIVELSE

Generelt

Plandokumentene er utarbeidet av Asplan Viak i nært samarbeid med oppdragsgiver Evje og Hornnes kommune. Jan Petter Laugen har vært oppdragsansvarlig i Asplan Viak og har hatt ansvaret for utformingen av planinnholdet. Bodil Gjeruldsen har utført den digitale konstruksjonen av reguleringsplanen. I kommunen har leder for forvaltningsenheten Bernt Audun Strømsli vært kontaktperson.

Planområde

Planområdet omfatter deler av kommunens eiendom gnr. 15 bnr. 122 og dekker et areal på i alt ca. 60 daa, hvorav arealet avsatt til boligformål utgjør 44 daa. Området ligger på Hornnes, like sørvest for eksisterende boligområde på Hornåsen.

Bakgrunn for planleggingen

Det er stor etterspørsel etter boligtomter i dette området og kommunen har ønske om å legge til rette for etablering av flere boliger her. Hensikten med planen er å fastlegge detaljene for utbyggingen, herunder vegføringer, tomtegrenser, type og plassering av bebyggelse, vann- og avløpsledninger, lokalisering av turvegtraseer og andre friområder og friluftsområder.

Planområdet inngår i vedtatt reguleringsplan for Hornåsen fra 1986. På grunn av den generelle samfunnsutviklingen som har funnet sted siden da, ønsker imidlertid kommunen å utarbeide en ny bebyggelsesplan, som er utformet mer i tråd med de ønsker og preferanser de boligsøkende har. Det tas sikte på å legge til rette for så vel romslige eneboligtomter som mer konsentrert bebyggelse – leilighetsbygg, rekkehus og tilsvarende.

Forholdet til kommuneplanen

I kommuneplanens arealdel er det aktuelle området avsatt til boligformål. Kommuneplanen stiller krav om bebyggelsesplan før utbygging kan finne sted. I dette tilfellet er det likevel valgt å fremme planen som en reguleringsplan, siden arealbruken vil bli vesentlig endret i forhold til den tidligere reguleringsplanen for området.

Grunnlagsmateriale

Reguleringsplanen er fremstilt digitalt på kommunens reguleringskart i målestokk 1:1000 med 1 m ekvidistanse. I tillegg til grundige befaringer er det utført en enkel registrering av landskapselementer innenfor planområdet. I planleggingen har det vært lagt avgjørende vekt på landskapstilpassing, spesielt av vegger og bebyggelse.

Arealdisponering

Boliger

I reguleringsplanen er det avsatt i alt 31 eneboligtomter, med tomtestørrelser på mellom 900 og 1300 m² og med gjennomsnittsstørrelse 1192 m². Det er også avsatt to områder for konsentrert småhusbebyggelse i form av rekkehus, kjedehus, 4-mannsboliger eller lignende boligformer.

I tabellen nedenfor er en oversikt over hvert delfelt med arealstørrelse og antall boliger :

Område	Areal (m ²)	Antall boliger	Boligtyper
A1	5505	5	Eneboliger
A2	3165	3	Eneboliger
A3	4816	4	Eneboliger
A4	1114	1	Eneboliger
A5	2544	2	Eneboliger
A6	6283	5	Eneboliger
A7	2239	2	Eneboliger
A8	6249	5	Eneboliger
A9	3755	3	Eneboliger
A10	2508	2	Eneboliger
Sum A1 – A10	38148	32	Eneboliger
A11	2277	6 – 12	Konsentrert småhusbebyggelse
A12	3457	8 – 15	Konsentrert småhusbebyggelse
Sum A11 - A12	5734	14 _ 27	Konsentrert småhusbebyggelse
Total	43882	46 - 59	

Adkomst, parkering

Eksisterende kommunale samleveg som går fram til boligfeltet nordøst for planområdet, skal benyttes som adkomst til området (veg 1). Fra denne samlevegen gir 4 adkomstveger adkomst til de enkelte tomtene i det nye feltet. Adkomstvegene får en bredde på 4 m inkl. skuldre og med 1.5 m grøft / snøopplagsplass på begge sider. Langs veg 4 er det planlagt et 2,5 m bredt fortau. Det er lagt betydelig vekt på god terrengtilpassing. Stigningsforholdene vil ikke noe sted være større enn 1:10.

Hver bolig skal på egen grunn (eventuelt i fellesanlegg for den konsentrerte bebyggelsen) ha plass til 2 biloppstillingsplasser. På plankartet er det inntegnet dobbeltgarasje for hver eneboligtomt.

Tekniske anlegg

Vann- og kloakkledninger vil følge adkomstvegene og tilknyttes eksisterende anlegg i samlevegen (veg 1). I planleggingsarbeidet er det lagt betydelig vekt på at utbyggingen skal være kostnadseffektiv og at omfanget av tekniske anlegg pr. boligenhet skal være så lite som mulig i forhold til de forutsetninger som området har.

Det er avsatt plass til en liten transformatorstasjon sentralt i boligfeltet. Herfra fordeles strømmen til de enkelte boligene i feltet.

Støy

Gjennomføring av reguleringsplanen vil ikke medføre støynivå over de angitte maksimalgrenser for noen del av området. Det er derfor ikke behov for noen form for skjermingstiltak.

Risiko- og sårbarhetsvurderinger

Etter det vi kjenner til, er det ingen grunn til å forvente at det innenfor planområdet, eller som en følge av det som er planlagt i området, vil inntreffe spesielle uønskede hendelser som kan representere fare for mennesker, miljø, økonomiske verdier eller viktige samfunnsmessige funksjoner ut over det som blir ivaretatt i kommunens generelle beredskapsplanlegging. Vedlagt følger en sjekkliste for aktuelle ROS-tema som er fylt ut for det aktuelle planområdet.

Konsekvenser for barn og unges oppvekstvilkår

Gjennomføring av reguleringsplanen vil ikke medføre spesielle endringer i barn og unges oppvekstvilkår. Det finnes tilstrekkelige arealer for lek og aktivitet innenfor planområdet. Ingen arealer er i dag benyttet til lek.

Arendal 08.12.05

Asplan Viak AS.

REGULERINGSPLAN FOR BOLIGOMRÅDE HORNÅSEN

Evje og Hornnes kommune

REGULERINGSBESTEMMELSER

Plankartets dato: 08.12.05

Siste revisjon: 17.12.2020

Saksbehandling	Dato	Sak
Melding om planarbeid:	06.05.05	
Behandlet i det faste utvalg for plansaker:	20.01.06	05/618
Utlagt til offentlig ettersyn:	24.01-24.02.06	
Behandlet i det faste utvalg for plansaker 2. gang:	31.03.06	
Behandlet i Evje og Hornnes kommunestyre:	06.04.06	
Endring av plan i Planutvalget	17.12.2020	101/20

1. GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet. Innenfor planområdet skal bebyggelsen plasseres innenfor de viste byggegrensene. Garasjer og andre mindre uthus kan plasseres utenfor byggegrensene, inntil 1 m fra nabogrense.
- 1.2 Arealene innenfor planområdet er satt av til følgende formål:
- | | |
|-----------------------------------|--|
| Byggeområder- § 25 1 | Boliger |
| Offentlige trafikkområder- § 25 3 | Kjøreveg, parkering
Annen veggrunn
Gang-/sykkelveg, fortau |
| Friområder- § 25 4 | Friområde, lekeplass |
| Spesialområder- § 25.6 | Frisiktzone ved veg
Trafostasjon |

2. FELLESBESTEMMELSER

- 2.1. Ved siden av disse reguleringsbestemmelsene gjelder bestemmelsene i plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene i Evje og Hornnes kommune.
- 2.2. Det er ikke tillatt ved private avtaler å etablere forhold som strider mot disse reguleringsbestemmelsene.
- 2.3. Unntak fra disse reguleringsbestemmelsene kan, når særlige grunner taler for det, tillates av kommunen innenfor rammen av plan- og bygningsloven og bygningsvedtektene for Evje og Hornnes kommune.
- 2.4. Sammen med søknad om tiltak for det enkelte prosjekt skal det vedlegges målsatt situasjonsplan som viser bebyggelsen og disponering av den ubebygde delen av tomta.
- 2.5. Skjæringer og fyllinger som oppstår ved planering av byggetomter, skal i sin helhet ligge innenfor arealet som er regulert til byggeformål.
- 2.6. Den ubebygde delen av området skal holdes fri for skjemmende opplag. Utendørs lager, avfallscontainere m.v. må plasseres slik at dette ikke er til sjenanse for omgivelsene og omkringliggende bebyggelse.
- 2.7. Endelig utforming og plassering av bygninger og anlegg, herunder takform, gesims- og sokkelhøyde, skal godkjennes av kommunen.

- 2.8. Det skal tilstrebes en mest mulig enhetlig utforming av bebyggelsen med hensyn til fasader, takform og materialbruk.

3. BOLIGOMRÅDER A1- A10

- 3.1 Områdene A1 -A10 skal benyttes til frittliggende småhusbebyggelse.
- 3.2 Bebygget areal, BYA, skal for den enkelte tomt ikke være større enn 20 % av tomtarealet.
- 3.3 Boliger skal oppføres med ett hjørne i angitt punkt og med møneretning som vist på plankartet.
- 3.4 Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen grunn. Frittliggende garasje / uthus kan oppføres i en etasje med grunnflate inntil 50 m².
- 3.5 Mønehøyden for boliger skal ikke overstige 8,5 m og for garasjer 5,5 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.

4. BOLIGOMRÅDER A11-A12

- 4.1 Områdene A11 -A12 skal benyttes til konsentrert småhusbebyggelse, som rekkehus, kjedehus, 4-mannsboliger og lignende.
- 4.2 Bebygget areal, BYA, skal ikke være større enn 25 % av tomtarealet, hele området sett under ett.
- 4.3 Det skal avsettes minst 2 biloppstillingsplasser pr. bolig på egen grunn eller i felles parkeringsanlegg.
- 4.4 Mønehøyden for boliger skal ikke overstige 8,5 m og for garasjer 5,5 m over gjennomsnittlig planert terreng rundt bygningen.
- 4.5 For utbygging av et område kan finne sted, skal det foreligge en utbyggingsplan for området som er godkjent av kommunen. Utbyggingsplanen skal vise tomtegrenser, bebyggelsens plassering og høyde, lekeplasser og andre friområder og fellesområder.

5. OFFENTLIGE TRAFIKKOMRÅDER

- 5.1. Innenfor områdene kan det anlegges kjøreveger, gang-/sykkelveger og fortau som angitt på plankartet.
- 5.2. Skjæringer og fyllinger kan legges inn på tilstøtende arealer, selv om arealene ikke er satt av til vegformål på planen.

6. FRIOMRÅDER

- 6.1. Områdene skal benyttes til lekeplasser og turveger. Der hvor det på planen er angitt "lek", skal lekeplasser etter kommunens norm være opparbeidet før innflytting i området.

7. TRANSFORMATOR

- 7.1. Områdene skal benyttes til transformatoriosk for strømforsyningen til området. Det kan oppføres et bygg for formålet på inntil 2x3 m.

8. FRISIKTSONER I VEGKRYSS

- 8.1 I frisktsonene skal det være fri sikt i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende vegers planum. Frisktsonene skal etableres samtidig med gjennomføring av tilhørende veganlegg.

Egenerklæring

Harevegen 7, 4737 HORNNES

05 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Harevegen 7

Postadresse

Harevegen 7

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

2009

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Siden 2009 til dagen idag

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70, 6353747

Informasjon om selger

Selger

van der Stelt, Rene

Selger

van der Stelt, Wendy C A

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2016

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐

Faglært

☒

Ufaglært

10.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Elektra (strøm) til drivhus.

Rør

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

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒

Ja

☐

Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Utedel av varmepumpe har utfordringer med avising i overgang høst/vinter og overgang vinter / vår. Avising må da gjøres manuelt med vann fra hageslangen.

Problemet har vært fra starten (2009) og fikk beskjed fra rørleggeren å fjerne is med hageslangen.

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

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐

Ja

☒

Nei, ikke som jeg kjenner til



Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Fukt i veggpanelen i drivhuset. Sannsynligvis pga snø som trekker inn i betongblokker
Svertesopp på list nederst på trevegg i garasje pga manglende ventilering.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 25591739

Egenerklæringsskjema

Name

Rene Van Der Stelt

Date

2026-09-05

Name

Wendy C A Van Der Stelt

Date

2026-09-05

Identification



Rene Van Der Stelt

Identification



Wendy C A Van Der Stelt



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