PROAKTIV



Landlig idyll!

DÅSVANNSDALEN 131



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **KRISTIANSAND**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

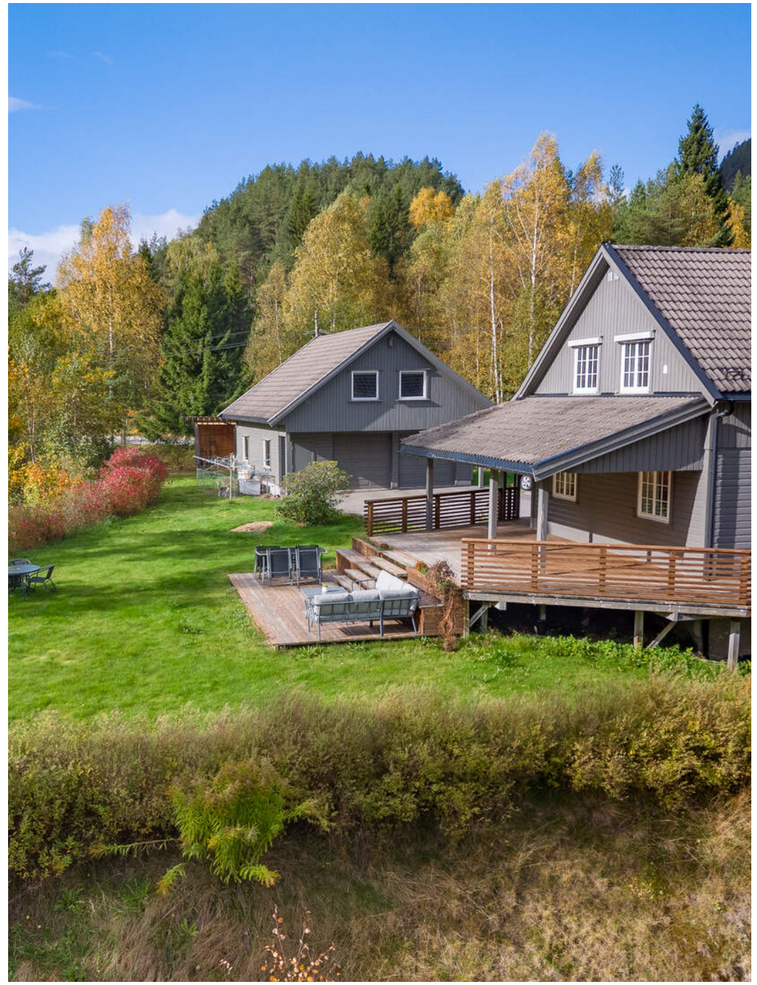
• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



HORNNES

Landlig idyll med den gode småbruksfølelsen | Hele 10 838 kvm tomt | Innholdsrik enebolig med 4 soverom, 2 stuer og 2 bad | Virkelig en spennende eiendom som må sees!

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES

Gnr./Bnr.: Gnr. 7, bnr. 23, i Evje og Hornnes kommune

Prisantydning: 3.990.000,-

Omkostninger: 119.740,-

Totalpris: 4.109.740,-

Kommunale avgifter: 7.350,-

Boligtype: Enebolig

Rom/soverom: 6/4

BRA: 273 m²

BRA-i: 273 m²

Garasje/Parkering: Det er virkelig godt med parkeringsmuligheter på eiendommen. Her er det plass til mage biler i gårdsplass og ellers på tomt, og i tillegg i stor, dobbel garasje.

Tomt: 10838 m²

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

6 Nærområdet

9 Informasjon om boligen

35 Boligen i bilder

50 Plantegninger

54 Kjerneinformasjon

59 Vedlegg

190 Budskjema

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF: **Asbjørn Svaland**



Asbjørn Svaland
Daglig leder / Eiendomsmegler MNEF
Mobil: 459 09 100
E-post: asbjorn@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

LANDLIG IDYLL !

Her kan livet leves litt friere.

Tenk å ha over 10 mål med plass rundt deg – med natur, ro og den gode småbruksfølelsen, samtidig som skole, barnehage og idrettshall ligger bare ca. 1,3 km unna.

Dette er en eiendom for deg som ønsker mer enn bare et hus. Her er det rom for hage, dyr, hobbyer, prosjekter, gjester og hjemmekontor – eller rett og slett god plass til å leve slik du ønsker.

Her kan du dyrke, skape, holde på med det du liker eller bare nyte roen og naturen rundt deg. Kanskje drømmer du om noen dyr, en stor kjøkkenhage eller et verksted? Mulighetene er mange.

Boligen er innholdsrik og romslig, med 273 m² BRA-i, fire soverom, to stuer og 60 m² terrasse. Her er det god plass til både hverdag, fritid og de store planene. stor kjeller med mange bruksmuligheter.

Eiendommen ligger landlig og fredelig til i Dåsvannsdalen på Hornnes, samtidig som du har kort vei til Evje og det du trenger i hverdagen.

Enten du er alene, et par, en familie eller bare ønsker deg mer plass og frihet, gir denne eiendommen deg muligheten til å skape et liv som passer akkurat deg.

Velkommen til Dåsvannsdalen 131.

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE, ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



HORNNES

Kommune: *Evje og Hornnes* / ***Område:*** *Hornnes*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet
Her får man landlig beliggenhet og idyll med på kjøpet! Boligen og eiendommen ligger flott til i Dåsvannsdalen i Evje og Hornnes kommune med flotte landbruksarealer rundt seg. Det er også nydelige skogsterreng og fine turområder i umiddelbar nærhet. I en avstand på ca 1,3 km fra eiendommen finner man Hornnes barneskole (1.-7.trinn), barnehage og Setesdal Videregående skole. I samme område er ligger Otrahallen og fine aktivitetsområder utendørs med bl.a ballbinge. En liten kjøretur inna ligger sentrum av Evje. Her finner man et rikt utvalg av dagligvarebutikker, gatekjøkken, restauranter, apotek, vinmonopolet, bakeri/cafe og mye mer.



OFFENTLIG TRANSPORT

Dåsnesvegen sør	2 min	
Linje 170, 178	2.1 km	
Kristiansand Kjevik	58 min	

DAGLIGVARE

Rema 1000 Evje	6 min	
Post i butikk, PostNord	5.2 km	

VARER/TJENESTER

Vitusapotek Evje	7 min	
Evje Vinmonopol	7 min	

SPORT

Hornnes skole	16 min	
Ballspill	1.4 km	
Otrahallen Treningssenter	19 min	
Aktivitetshall	1.7 km	
Treningssenter	19 min	

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg

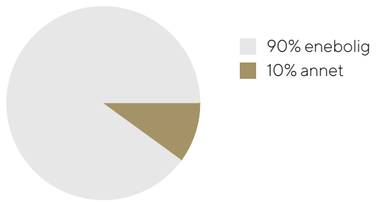


Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?



BOLIGMASSE



VELKOMMEN TIL DÅSVANNSDALEN 131

Vi starter utendørs – boligen har usjenert og flott hage

Parkering
Det er virkelig godt med parkeringsmuligheter på eiendommen. Her er det plass til mage biler i gårdsplass og ellers på tomt, og i tillegg i stor, dobbel garasje. Garasjen har to porter og god takhøyde, så her har man plass til både biler, sykler og annet man ønsker å lagre i garasjen. Innvendig trapp til 2.etg av garasjen der det er godt med lagringsplass og et eget innredet rom med mange bruksmuligheter (ikke søkt godkjent hos kommunen)

Tomtestørrelse
10 838,00 m²

Beskrivelse av tomt
Stor eiet tomt på ca 10 838 kvm. Her får man landlig idyll, godt med boltreplass og mange bruksmuligheter. Tomten består av opparbeidet areal rundt boligen med asfaltert gårdsplass, plen og beplantning, og ellers består tomten av dyrket mark og noe naturtomt. Her er mulighetene mange for de som ønsker å ha stor grønnsakshage, de som drømmer om en flott frukthage, de som ønsker å ha beitedyr men også for de som bare vil ha god plass rundt seg!

Arealet er hentet fra matrikkelkart fra kommunen. Dette er ikke en helt sikker kilde, og det tas forbehold om at tallene kan avvike fra de faktiske forhold og at grensepunkter m.v kan mangle hele eller delvis eller være feil registrert i matrikkelen. Matrikkelkartet ligger vedlagt salgsoppgaven.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 2 stk. TG3, og 25 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2 og TG3:

Utvendig
Taktekking,TG2
Tekking er fra 2000 og 2004 ca ved tilbygg, og undertak er asfaltpapp og sutaksplater. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse

STILLE - SOL - LANDLIG



på innvendige overflater. Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking.
Tiltak
- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og utføre nødvendig vedlikehold, inkludert utskifting av slitte eller knekte takstein. Når mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd, øker risikoen for at taket kan utvikle lekkasjer eller andre skader over tid, noe som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner. For å opprettholde god funksjon og redusere risiko for følgeskader, bør det påregnes at taktekking og undertak må skiftes ut innen rimelig tid.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG2
Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt. Vannbord og vindski av tre. Beslått på tak, god løsning som forlenger levetid. Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende. Stigtrinn feier OK.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av den estimerte levetiden for beslagsløsningene er oppnådd, og det er redusert tilgang til taket m.m. for å kunne gjennomføre grundig kontroll. Dette medfører økt risiko for behov for vedlikehold og mulige avvik.
- Avvik: Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.
Tiltak
- Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av beslagsløsninger, takrenner og nedløp for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, spesielt med tanke på at mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd og tilgangen for kontroll er redusert. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, vanninntrenging og økte utbedringskostnader.
- Kjøper bør selv vurdere behovet for snøfangere. Ved manglende snøfanger er det risiko for skade på person/dyr mm.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Trekonstruksjoner
Vurdering av avvik:



TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

- Det er lufteventiler i gavlvegg på den ene siden, men ikke den andre. Kan tilsi at det er lite lufting av konstruksjoner som medfører noe risikofor kondensfukt mm. Ingen luke innvendig for kontrollmulighet. Lukket konstruksjoner hvor en ikke har kontrollmulighet ansees som risiko da det kan finnes skjulte feil og avvik. Det skal egentlig være luke til kaldt loftet for kontroll og ved brann for tilgang konstruksjoner.
Tiltak
- Det bør etableres lufteventil i gavlvegg på motsatt side for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen. Det anbefales å montere inspeksjonsluke til kaldloftet for å muliggjøre kontroll av konstruksjonen og sikre tilgang ved eventuell brann. Manglende kontrollmulighet øker risikoen for skjulte feil og skader som ikke oppdages i tide.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting bak kledning. Ikke observert åpen bare avvik. Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger ihht behov.
Vurdering av avvik:
- Kledning fra 2000 ca, som tilsier risiko for vedlikeholdsbehov.
Tiltak
- Kledningen er fra ca. 2000, noe som tilsier at det kan være behov for vedlikehold og eventuelle utskiftninger for å unngå forringelse av materialene og risiko for fuktskader eller råte. Regelmessig tilsyn og vedlikehold bør gjennomføres for å opprettholde veggens funksjon og levetid.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2
Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes. Oppe er vinduer fra 2006 og 2009. Nede er vinduer det samme unntatt baderomsvindu. Kjellervinduer fra 79 og et med enkelt glass som er eldre.
Vurdering av avvik:
- Det ene vinduet oppe har seget litt i ramme, går litt i karm. Vinduer i kjeller fra 1979. Og et eldre. Noe stedvis malingflass/slitasje treverk.
Tiltak
- Normalt oppsyn og vedlikehold. Vurdere modernisering kjeller men de fungerer jo utfra at det er enklere bodarealer der.

Ytterdører,TG2
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill. - balkongdør oppe, tredør med isolerglass. Fra 2009. Funksjon OK. - inngangsdør, tredør med isolerglass. Nyere årgang. Funksjon OK. - balkongdør, tredør med isolerglass. Fra 2009. Funksjon OK. - vaskeromsdør, tredør med isolerglass, fra 1985. Funksjon OK. - kjellerdør. Tredør. Noe alder og værslitasje utv og sitter litt i karm. Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom. Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes. Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm. Noe normale justeringer og mindre skjevheter kan alltid forekomme.
Vurdering av avvik:
- Noe stedvis alder og værslitasje. Kjellerdør sitter i karm/svill. Ikke fuget rundt kjellerdør.
Tiltak
- Det bør utføres jevnlig vedlikehold og eventuelt overflatebehandling av dører med alder og værslitasje for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon. Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere forringelse, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på sikt.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.
Vurdering av avvik:
- Påbegynnende dårlig treverk på støtte stolpe, påregnes byttet på sikt. Noe løst trinn på trappen mot hage.
- Avvik: Det er horisontale spiler på rekkverk. Dette tillates ikke i dagens forskrifter med mindre man setter på glass/plast eller annen løsning på innvendig side som forhindrer klatremulighet for barn mm.
Tiltak
- Støttestolpen med påbegynnende råte bør skiftes ut for å unngå videre forringelse og redusert bæreevne, noe som kan medføre risiko for konstruksjonsskader og svekket sikkerhet. Trinn må festes.
- Det anbefales å montere glass, plast eller annen løsning på innvendig side av rekkverket for å hindre klatremulighet for barn, i henhold til dagens forskriftskrav. Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

Innvendig
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG2
Tre og betondekke.
Vurdering av avvik:
- Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe nivåforskjeller er normalt utfra alder og tidligere byggeskikk. Målt ca 40mm i stue, fra dør mot yttervegg. Støpt dekke under stue der det er målt skjevhet, dette tilsier at det er bygget slik kontra at dette er sig.
Tiltak
- Ved fremtidig oppussing eller renovering kan det være hensiktsmessig å rette opp nivåforskjellene for å oppnå bedre komfort og funksjonalitet.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen,TG2
Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Vedovn i begge stuer. Ubrennbar flate er tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:
- Utfra teglpipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder. Det er kun synlig pipe som er kontrollert, dvs det kan være avvik inni pipeløp som medfører avvik som ikke er mulig å avdekke. Litt hulrom/løse flis foran vedovn oppe, sluppet i flislim og mangler noe fug som følge.
Tiltak
- Det anbefales å få utført kontroll av pipe og ildsteder av kvalifisert fagperson, da mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd, samt fordi kun utvendig kontroll er utført (ikke i pipeløp som kan skjule avvik). Dette for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje, og for å redusere risikoen for brann eller funksjonssvikt.

Innvendige trapper,TG2
Tretrapp.
Vurdering av avvik:
- Enklere trapp til kjeller og noe bruksslitasje.
- Avvik: ikke håndløper kjeller og en side til 2 og.
Tiltak
- Fungerer med avviket og bruksoppsyn. Vurdere maling liknende.
- Det bør monteres rekkverk/håndløper på begge sider hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fall og personskade ved bruk av trappen.

Innvendige dører,TG2
Tre/lettdører. Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.
Vurdering av avvik:
- Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.
Tiltak
- Det bør foretas justering eller utbedring av dører som tar i karm eller svill for å sikre tilfredsstillende funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til økt slitasje og ytterligere funksjonssvekkelse.

Våtrom
1 etasje > Bad/vaskerom
Dokumentasjon for våtrom,TG2
Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
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 > Bad/vaskerom
Overflater, vegger og himling,TG2
Våtromsplater vegger og trepanel tak.
Vurdering av avvik:
- Litt differanse tykkelse på fug under våtromsplater. Enklere rundt dokasse. Mer utseendemessig avvik.
Tiltak
- Det bør vurderes om fugene under våtromsplatene skal utbedres for å oppnå et jevnere utseende. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er hovedsakelig estetisk, men det kan også føre til at fukt lettere trenger inn dersom fugene ikke er tette.

1 etasje > Bad/vaskerom
Overflater gulv,TG3
Fliser på gulv.
Vurdering av avvik:
- I et våtrom ønsker mann fall mot sluk slik at man er trygg på at evt lekkasjevann eller mye vannsøl ledes riktig vei. NorskStandard gir tg3 når det er stedvis feil fall i rommet. Det er fall mot innredning. I normalt bruk så vil ikke dette ha så mye å si fordi det er badekar hvor vann ledes direkte i avløp. Risiko er ved mye vannsøl eller lekkasje.
Tiltak
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Konsekvens er risiko ved lekkasje og redusert brukervennlighet ved vannsøl mm.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

1 etasje > Bad/vaskerom
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG2
Sluk kontrollert. Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Selv om det ikke er observert åpenbare avvik som lekkasje liknende, så kan alder tilsi fremtidig vedlikehold. Endret bruksmønster/flere brukere mm kan endre vilkår for funksjon.
Tiltak
- Mer enn halvparten av estimert levetid for membranløsning er oppnådd. Det bør følges opp med jevnlig kontroll og vurdering av tilstand for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje, da risikoen for svikt og fuktskader øker med alder. Vedlikehold kan ikke utelukkes.

1 etasje > Bad/vaskerom
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Innredning, badekar, vegghengt wc, benkeplate med utslagsvask og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen.
Vurdering av avvik:
- Krakkelering i vask, mer utseendemessig avvik. Litt fuktsvelling foring ved siden av vaskemaskin.
Tiltak
- Krakkelering i vask og fuktsvelling i foring bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og forringelse av materialer.

1 etasje > Bad/vaskerom
Ventilasjon,TG2
Mekanisk avtrekksvifte (vifte).
Vurdering av avvik:
- Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.
Tiltak
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under eller over døren. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og risiko for mugg- og fuktskader.

1 etasje > Bad
Dokumentasjon for våtrom,TG2
Vurdering av avvik:
- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
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 > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2
Vegghengt wc, innredning og dusjgarnityr.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke synlig drens-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterne i vegg.
Tiltak
- Man kan for ordens skyld lage drensspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sisternekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenshull.

1 etasje > Bad
Ventilasjon,TG2
Mekanisk avtrekksvifte (vifte).
Vurdering av avvik:
- Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.
Tiltak
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under eller over døren. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og risiko for mugg- og fuktskader.



Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2
Vannrør av kobber og rør i rør. Kobber synlig i kjeller med synlig overgang til rør i rør. Nyere årgang.
Vurdering av avvik:
- Funksjon rør i rør er at evt lekkasjevann skal ledes til rom med fuktsikre løsninger. Evt lekkasjevann vil kunne ledes til kjeller. Redusert skadeomfang siden det er murte flater der hovedsaklig. Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør av kobber. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.
Tiltak
- Det bør vurderes tiltak som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør-systemet ledes til egnet sted med fuktsikre løsninger, for å redusere risikoen for følgeskader på bygningsdeler. Selv om skadeomfanget er redusert på grunn av murte flater i kjeller, kan lekkasjevann likevel medføre fuktskader over tid. Oppsyn kobberdeler, risiko er evt lekkasje.

Innvendige avløpsrør,TG2
Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på avløpsrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.
Tiltak
- Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden på avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan føre til lekkasjer eller driftsproblemer. Ved eventuelle problemer bør rørene vurderes nærmere av fagperson, og det kan være aktuelt med utskiftning eller utbedring.

Varmepumpe,TG2
Varmepumpe i stue. Fra 2013. Estimert levetid er 10-15 år. Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten- av estimert levetid oppnådd. Man regner 10-15 år levetid, men avhengig av vedlikehold som er utført, plassering mm.
Tiltak
- Det anbefales å følge produsentens anbefalinger for service og vedlikehold, samt vurdere utskifting av varmepumpen.

Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans med påfølgende uforutsette kostnader.

Varmtvannsbereder/tank,TG2
Varmtvannsbereder plassert i kjeller og fra 2025. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Tiltak
- Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2
Det er drenert nyere tid ca 2010. Det er grunmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp.
Visuell observasjon utført.
Vurdering av avvik:
- Det er observert saltutslag og/eller malingflass. Mindre fuktig murflater. Det er ikke mulig å drenere rundt hele boligen fordi inngangsparti stikker utenfor kjellerens grunnmur og det er ikke mulig å grave under bygget. Det mangler topplist, medfører at noe fukt kan komme ned bak plasten og medføre fuktpåkjenning grunnmur. I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp. Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fuktoppsug fra gulv. Det vil muligens kunne forekomme noe fuktig murvegg eller gulv fra kapilærsug bla, men ansees lite kritisk utfra at det er murvegger hovedsaklig.
Tiltak
- Det bør monteres topplist på grunnmursplasten for å hindre at fukt trenger inn bak plasten og gir økt fuktpåkjenning på grunnmuren. Saltutslag og malingflass kan indikere fuktproblemer, og det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle endringer. Det må påregnes noe fuktopptrekk fra gulv og vegger i eldre konstruksjoner uten fuktsperre, da dette er vanlig for bygg fra denne perioden. Konsekvensen av dette kan være økt risiko for fuktskader og forringelse av innemiljøet over tid. Det er ikke mulig å drenere rundt hele boligen, noe som kan medføre at enkelte områder er mer utsatt for fukt. Dette bør tas hensyn til ved bruk og innredning av kjeller.

Grunnmur og fundamenter,TG3
Murt grunnmur. Noe riss/sprekk pussflate ved inngang side, men intet vesentlig som ansees unormalt utfra alder. Ikke alle flater synlig.
Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkdannelser.
Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.
Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering,TG2
Septikktank og spredegrøft. Sementtank ifølge tidligere eier. Tidligere eier opplyste videre at avløpsrør er byttet nyere tid av BHF maskin. Også opplyst at spredegrøfter er forbedret 2010 ca. Brønnvann. Ikke videre vurdert.
Vurdering av avvik:
- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.
Tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Manglende tiltak kan medføre vannskader eller avløpsproblemer.

Enebolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakskyndig
M2 takst (befaringsdato: Onsdag, 23. september 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring
Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
- Ja. Opplyst fra tidligere eier om vannlekkasje på bad, sprekk i rør. Utbedret av Evje rørservice.

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
- Ja. Faglært. Nytt rør-i-rør system i boligen i 2002. Varmekabler, strøm og flytsparkel. Montering av innredning på bad. Snekkerarbeider og flislegging.

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





- Ja. Nytt tak og vinduer.

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
- Ja.

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
- Ja. Saltutslag i et rom i kjeller. det er drenert rundt grunnmur med knotteplast og drensrør. Antar saltutslag er fra tiden før drenering.

Er det utført arbeid med drenering?
- Ja. Masseutskiftning og drenering, knotteplast langs grunnmur i forbindelse med asfaltering av gårdsplass.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
- Ja. Oppgradering av sikringsskap til automatsikringer, stikk, skjult lys og spotter. Lagt kabel til el-billader i garasje samt ny sikringskurs

Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
- Ja. Vannbrønn og septiktank med spredegrøfter.

Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
- Ja. Ny vannbrønn med sandfilter, vannledning inn til hus og ny septik tank med spredegrøfter til gråvann.

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
- Ja. Installert luft til luft varmepumpe i huset.

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
- Ja. Utvendigsprekk i lecamur, ikke gjennomgående sprekk. Har blitt pusset av tidligere eier.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
- Ja. Hvordan tidligere eier har finansiert og dokumentert oppgraderingene av huset er noe uklart. Ligger noe i boligmappa.

Boligen selges med boligselgerforsikring.













NYT STILLHETEN - OG NYT UTSIKTEN!



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteområde og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen.

Innhold
Kjeller: Boder/kjellerrom.
1.etg. Entre/hall, bad, bad/vaskerom, kjøkken og stue.
2.etg. Gang/trapperom, loftstue og 4 soverom.

Det foreligger bygningstegninger av boligen fra 2002 etter en ombygging med utvidelse/tilbygg i 1.etg og 2.etg. Det foreligger også eldre tegninger fra 1988 som viser en annen planløsning og utforming på boligen. Det er gjort noen endringer på planløsning som avviker fra de siste tegningene fra 2002, der bla deler av kjøkken/allrom er gjort om til bad/vaskerom, vegg som skilte tv-stue fra stue er fjernet og spiskammers i gang er fjernet. Det er også gjort en påbygging av terrasse i 2.etg, og en påbygning ved inngangsdør/entre i 1.etg med ombygging til entre/hall og ny plassering av inngangsdør som ikke fremgår på tegningene. Innredet rom på loft på garasje, utvendig vedbod på tomt og takoverbygg på terrasser på boligen fremgår ikke på tegninger/byggesaksdokumenter og ansees ikke være søkt hos kommunen. Det foreligger ikke byggesøknadstegninger som viser disse endringene. Kommunal godkjennelse foreligger dermed nødvendigvis ikke slik det fremstår i dag. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring.

Areal
Bruksareal:
Underetasje
BRA-i: 86 kvm
Total BRA: 86 kvm

1. etasje
BRA-i: 109 kvm
Total BRA: 109 kvm

2. etasje
BRA-i: 78 kvm
Total BRA: 78 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 54 kvm

2. etasje: 6 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard
Her har man en innholdsrik, praktisk og flott familiebolig med gode og jennomtenkte løsninger. Enkel adkomst med flat gårdsplass med gode parkeringsmuligheter. Inngangspartiet er overbygd, noe som er praktisk for å skjerme for nedbør. Vel innenfor døren kommer man til en stor og praktisk entre/hall der det er godt med plass for å henge fra seg ytterklær på knaggene på veggen, og ellers god plass i stor skyvedørsgarderobe. I hovedetasjen finner man et bad med innredning, dusj og toalett, samt et eget kombinert

bad/vaskerom med separat inngangsdør direkte fra gårdsplass. Rommet har en meget god størrelse og har hjørnebadekar, stor baderomsinnredning, toalett og meget praktisk arbeidsbenk og innredning for plassering av vaskemaskin og ellers for praktisk oppbevaring. Virkelig et praktisk rom om man har barn eller ungdom i hus!
Stuen og kjøkkenet er virkelig flotte oppholdsrom i denne boligen. Kjøkkenet har stor innredning med integrerte hvitevarer, og god plass til å ha stort spisebord. Se for deg å kunne dekke opp her til gjester og nyte et godt måltid sammen i trivelige lag for en festaften, og se også gjerne for deg hverdagen hvor man kan tilberede middagen mens man hjelper barna med leksene - et meget praktisk og flott kjøkken! Stuen er av meget god størrelse. her er det store vinduer som gir masse naturlig lys, og ellers downlights i taket. Innerste del av stuen er på opprinnelige tegninger en egen tv-stue så her er det fine muligheter til å sette opp en vegg om man ønsker å dele dette av til et eget rom. Stuen har meget god plass til møblering av både sofagruppe og spisebord. Utgang til veranda med nydelig utsikt til jordet foran huset og de flotte landsbruksområdene rundt boligen. I stuen er det flott vedovn og også montert varmepumpe.

Oppe på loftet i boligen er det en romslig gang med kott og gode oppbevarignsmuligheter. Loftstuen ligger fint plassert i midten og er et fint samlingspunkt for barn eller ungdom i hus. Nydelig utsikt fra balkongen. På loftet er det 4 gode soverom, så her har man godt med plass.

I tillegg til alle beboelsesrommene i de to øverste etasjene er det også stor kjeller under boligen med god takhøyde og store kjellerrom. Her er det virkelig mange bruksmuligheter. Egen inngangsdør til kjelleren. Totalt sett en meget innholdsrik og spennende bolig.

Oppvarming
Vedfyring og elektrisk oppvarming. Varmepumpe og flott vedovn i stuen nede, i tillegg til vedovn i loftstuen.

Info strømforbruk
Selger har inngått avtale om Norgespris for boligen. Dette følger eiendommen og er bindende ut 2026.

Info energiklasse
Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger i handelen.



















STORT BAD/VASKEROM











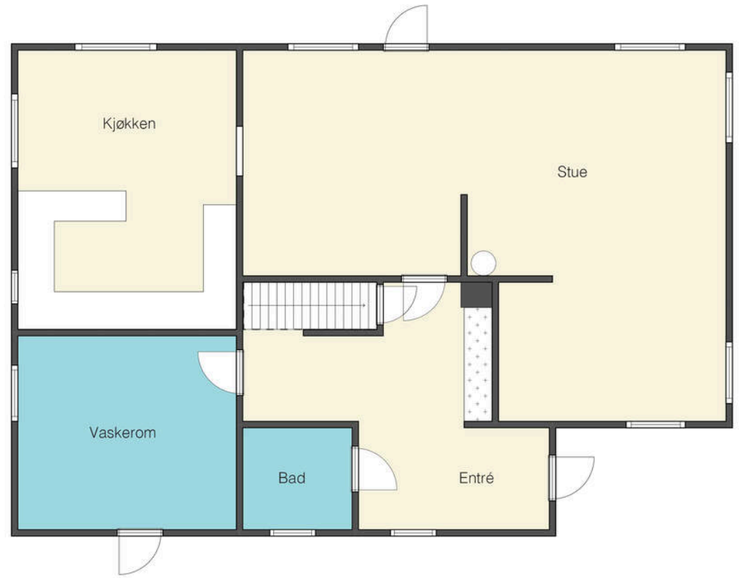






PLANTEGNINGER

PLANTEGNING 1.ETG

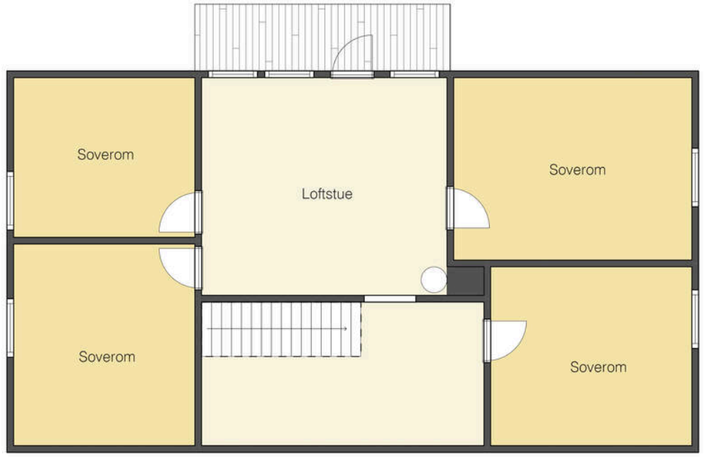


PROAKTIV

Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk
møblering og er bare ment som illustrasjon

Boligfoto Agder

PLANTEGNING LOFT

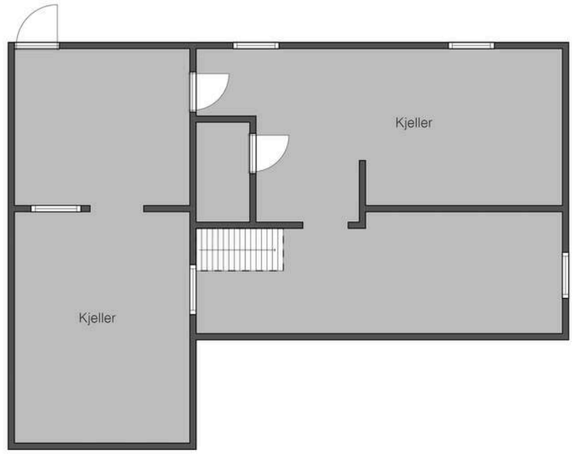


PROAKTIV

Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk
møblering og er bare ment som illustrasjon

Boligfoto Agder

PLANTEGNING KJELLER



PROAKTIV

Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk
møblering og er bare ment som illustrasjon

Boligfoto Agder

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
10 838,00 m²

Beskrivelse av tomt
Stor eiet tomt på ca 10 838 kvm. Her får man landlig idyll, godt med boltreplass og mange bruksmuligheter. Tomten består av opparbeidet areal rundt boligen med asfaltert gårdsplass, plen og beplantning, og ellers består tomten av dyrket mark og noe naturtomt. Her er mulighetene mange for de som ønsker å ha stor grønnsakshage, de som drømmer om en flott frukthage, de som ønsker å ha beitedyr men også for de som bare vil ha god plass rundt seg!

Arealet er hentet fra matrikkelkart fra kommunen. Dette er ikke en helt sikker kilde, og det tas forbehold om at tallene kan avvike fra de faktiske forhold og at grensepunkter m.v kan mangle hele eller delvis eller være feil registrert i matrikkelen. Matrikkelkartet ligger vedlagt salgsoppgaven.

ØKONOMI

Formuesverdi primær
580.792,- for 2024

Formuesverdi sekundær
2.323.169,- for 2024

Info kommunale avgifter
Oppgitte kommunale avgifter er prognose for 2026 og består av renovasjon standard abonnement, feiing/tilsyn og slamavgift.

Kommunale avgifter
7.350,- for 2026

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

Info formuesverdi
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Det er søkt og gitt tillatelse til tilbygg i 2002 og det er søkt og gitt tillatelse til oppføring av garasje i 2006.
For tilbygg er det sendt inn ferdigmelding og anmodning om midlertidig brukstillatelse i 2004. Det er ikke kjent at det foreligger midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på disse tiltakene pr i dag.
Det er ukjent hva som er opprinnelig byggeår for boligen. Det foreligger bygningstegninger av boligen fra 2002 etter en ombygging med utvidelse/tilbygg i 1.etg og 2.etg. Det foreligger også eldre tegninger fra 1988 som viser en annen planløsning og utforming på boligen. Det er gjort noen endringer på planløsning som avviker fra de siste tegningene fra 2002, der bla deler av kjøkken/allrom er gjort om til bad/vaskerom, vegg som skilte tv-stue fra stue er fjernet og spiskammers i gang er fjernet. Det er også gjort en påbygging av terrasse i 2.etg, og en påbygning ved inngangsdør/entre i 1.etg med ombygging til entre/hall og ny plassering av inngangsdør som ikke fremgår på tegningene. Innredet rom på loft på garasje, utvendig vedbod på tomt og takoverbygg på terrasser på boligen fremgår ikke på tegninger/byggesaksdokumenter og ansees ikke være søkt hos kommunen. Det foreligger ikke byggesøknadstegninger som viser disse endringene. Kommunal godkjennelse foreligger dermed nødvendigvis ikke slik det fremstår i dag.
Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

4219/7/23 og 64:

07.07.1913 - Dokumentnr: 902483 - Utskifting
Gjelder denne registerenheten med flere

18.12.1950 - Dokumentnr: 100527 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om vannledning

10.03.1983 - Dokumentnr: 100897 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger i et uregulert område avsatt til LNRF (Landbruk, Natur og Friluftsområde, samt reindrift). Det vil normalt være restriktiv praksis med henhold til bygging, endring og utskilling av eiendommer ettersom det er generelt bygge- og deleforbud i LNRF-områder. Det er ikke tillatt med annen bygge- og anleggsvirksomhet enn den som har direkte tilknytning til landbruk eller stedbunden næring.
Eiendommen ligge runder kommuneplan for Evje og Hornnes 2020-2030. I henhold til kommuneplankartet ligger det meste av eiendommen innenfor hensynsone landbruk, og innenfor faresone Ras.- og skredfare, og faresone Flomfare.

Vei/Vann/Avløp
Offentlig vei, med privat stikkvei inn til boligen. Privat vann fra brønn. Septik kloakk med spredegrøfter.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen ligger i et radonutsatt område. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg
Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato
Mandag, 21. september 2026

Konsesjon
Fordi eiendommen er over to dekar, forplikter kjøper seg til å undertegne egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kontraktsignering. Denne må godkjennes av kommunen før overskjøting kan gjennomføres.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
3 990 000,00 (Prisantydning)

————————————————
3 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
99 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

————————————————
100 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
119 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

————————————————
4 090 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
4 109 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

————————————————

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltsaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse
Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning
Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring
Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/.

Innbo og løsøre
Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier
Asbjørn Østefjells

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,90 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 73 150. I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Dronefoto kr 2 000, Markedspakke

Extra kr 19 990, Oppgjørshonorar kr 11 900, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Visninger pr stk kr 1 950, Utlegg kommunale opplysninger kr 4 303, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Totalt kostnadsoverslag kr. 130 738
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven
Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på https://proaktiv.no/personvernerklæring

Hvitvaskingsreglene
Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave
Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Dato salgsoppgave
8.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proffmegleren AS

Gjensidige

Egenerklæring

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES 21 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Dåsvannsdalen 131	Dåsvannsdalen 131	

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?

01.08.2026

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 1 august 2026

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Østefjells, Asbjørn

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

Beskriv feilen og omfanget

opplyst fra tidligere eier om vannlekkasje på bad, sprekk i rør. Utbedret av Evje rørservice

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2002

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

nytt rør-i rør system i boligen i 2002.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

evje rørservice

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.2.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.2.2 **Årstall**

2005

2.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

varmekabler, strøm og flytsparkel

2.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Evje elektroservice

2.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☐ Ja ☒ Nei

2.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.3.2 **Årstall**

2005

2.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
montering av innredning på bad

2.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Smeland byggservice

2.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

2.4.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

2.4.2 **Årstall**
2005

2.4.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.4.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
snekkerarbeider og flislegging

Tak, yttervegg og fasade

3 **Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4 **Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**
2004

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
nytt tak og vinduer

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Smeland byggservice

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Kjeller

5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
Ikke relevant for denne boligen.

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

☒ Ja ☐ Nei

7 **Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget
saltutslag i et rom i kjeller. det er drenert rundt grunnmur med knotteplast og drensrør. Antar saltutslag er fra tiden før drenering.

8 **Er det utført arbeid med drenering?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
2010

8.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

8.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Masseutskiftning og drenering, knotteplast langs grunnmur i forbindelse med asfaltering av gårdsplass.

8.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
B&F Maskiner AS

8.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**
2004

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Oppgradering av sikringsskap til automatsikringer, stikk, skjult lys og spotter.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Evje elektroservice

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2026

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Lagt kabel til el-billader i garasje samt ny sikringskurs

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Elektrotema

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type
Vann brønn og septiktank med spredegrøfter

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**
2005

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ny vannbrønn med sandfilter, vannledning inn til hus og ny septik tank med spredegrøfter til gråvann.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Tommy Uleberg

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**
2013

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Innstallert luft til luft varmepumpe i huset

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
usikkert

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
utvendigsprekk i lecamur, ikke gjennomgående sprekk. Har blitt pusset av tidligere eier.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
☐ Ja ☒ Nei

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
hvordan tidligere eier har finansiert og dokumentert oppgraderingene av huset er noe uklart. Ligger noe i boligmappa.

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 55704012

Egenerklæringsskjema

Name
Asbjørn Østefjells

Date
2026-09-21

Identification

Asbjørn Østefjells

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

enova

Energiattest

E

Adresse	
Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES	
Dato for energimerking **09.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257371**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **167791808**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **64**
Seksjonsnummer **—**	Brukseiningsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angjer kor energieffektiv bustaden er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er berekna ut frå den typiske energibruken for bustadstypen. Berekningane er gjort ut frå normal bruk ved eit gjennomsnittleg klima. Det er bustadens energimessige standard og ikkje bruken som bestemmer energikarakteren. Bustaddata i denne attesten er berekna ut frå opplysningar som er gjevne av bustadeigaren. Der opplysningar ikkje er oppgjevne, blir typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen brukt.

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **180,0 m²**	Oppvarma bruksareal **180,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Berekna vekta levert energi i normert klima er eit nøkkeltal for å vurdere ein bygnings energieffektivitet, der ulike energibærarar (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektar ulikt.

Berekna vekta levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **289,96 kWh/m²**	

Berekna levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **296,57 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **57 650 kWh**

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES

Detaljering

Bygningsform **Ja**	Vegger **Ja**
Vindauge **Ja**	Golv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Ja**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetal **Nei**
Solceller **Nei**	

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 2: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 3: Montering tetningslister

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

Tiltak 4: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 5: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 7: 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.

Brukertiltak

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: 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 10: 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 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 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.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 18: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 21: 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 22: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 23: 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 24: 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 på sanitæranlegg

Tiltak 25: Isolere varmtvannsrør

Uisolerte varmtvannsrør isoleres for å redusere varmetapet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarleg for energimerkeordninga. Energimerket vert berekna på grunnlag av oppgitte opplysningar om bustaden. For informasjon som ikkje er oppgitt, vert det brukt typiske standardverdiar for den aktuelle bygningstypen frå tidsperioden han vart bygd i. Berekningmetodane for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

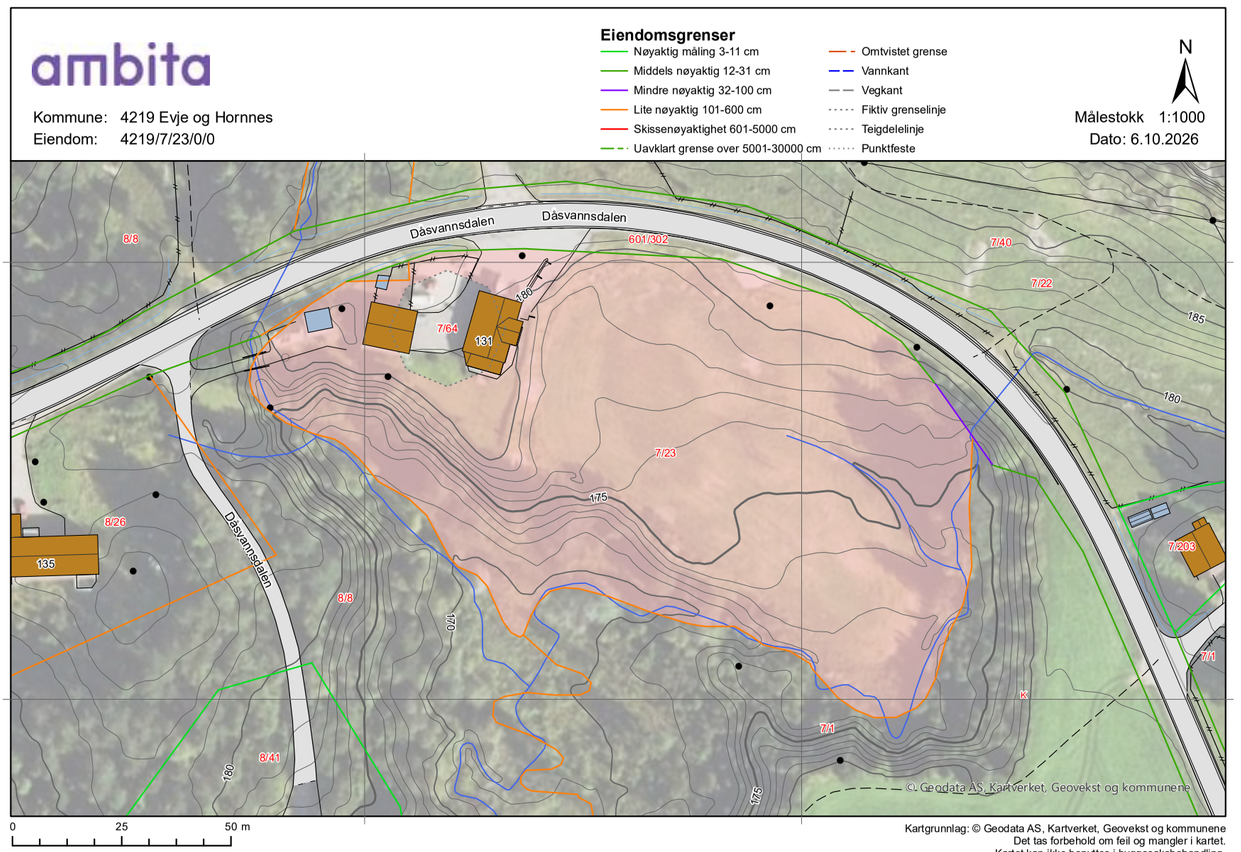
https://www.enova.no/energimerking

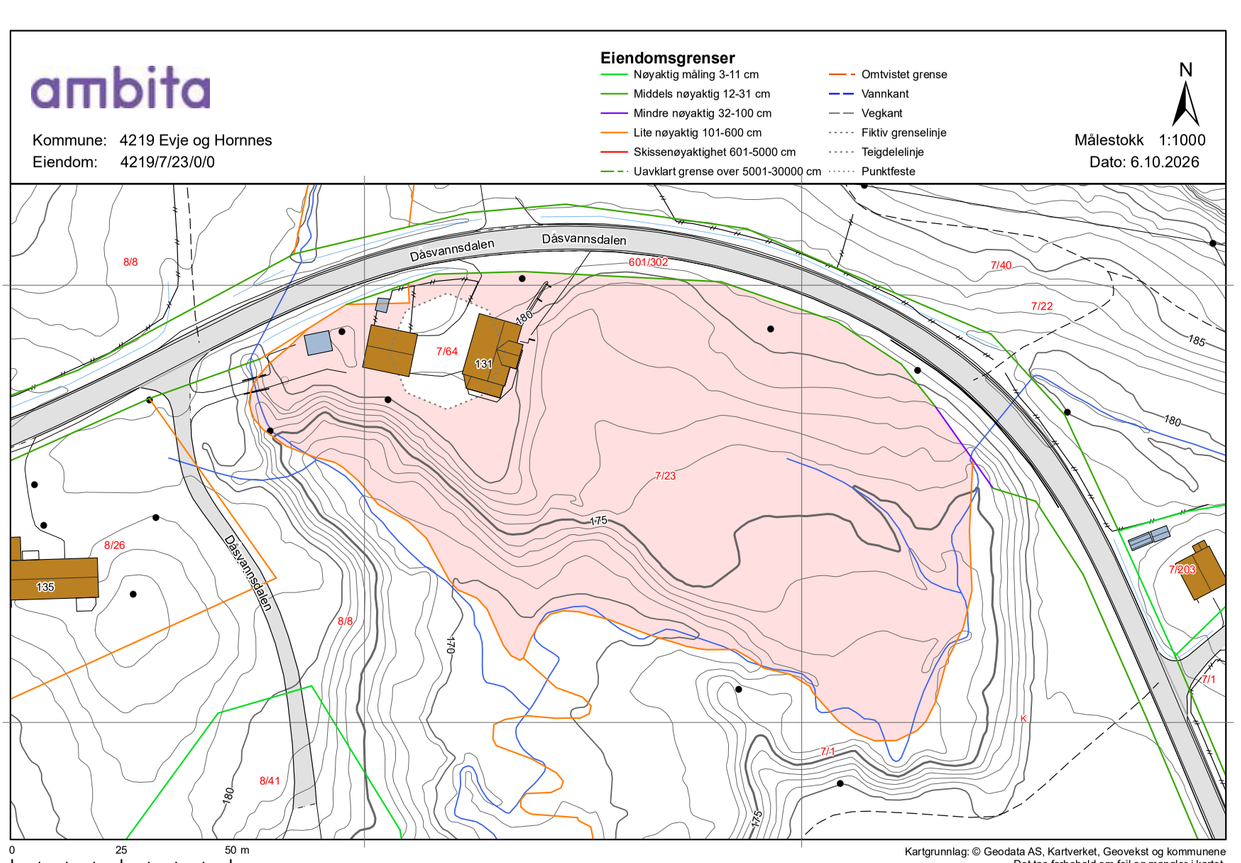
Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordninga eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskotsordningar kan rettast til Enova Svarer.

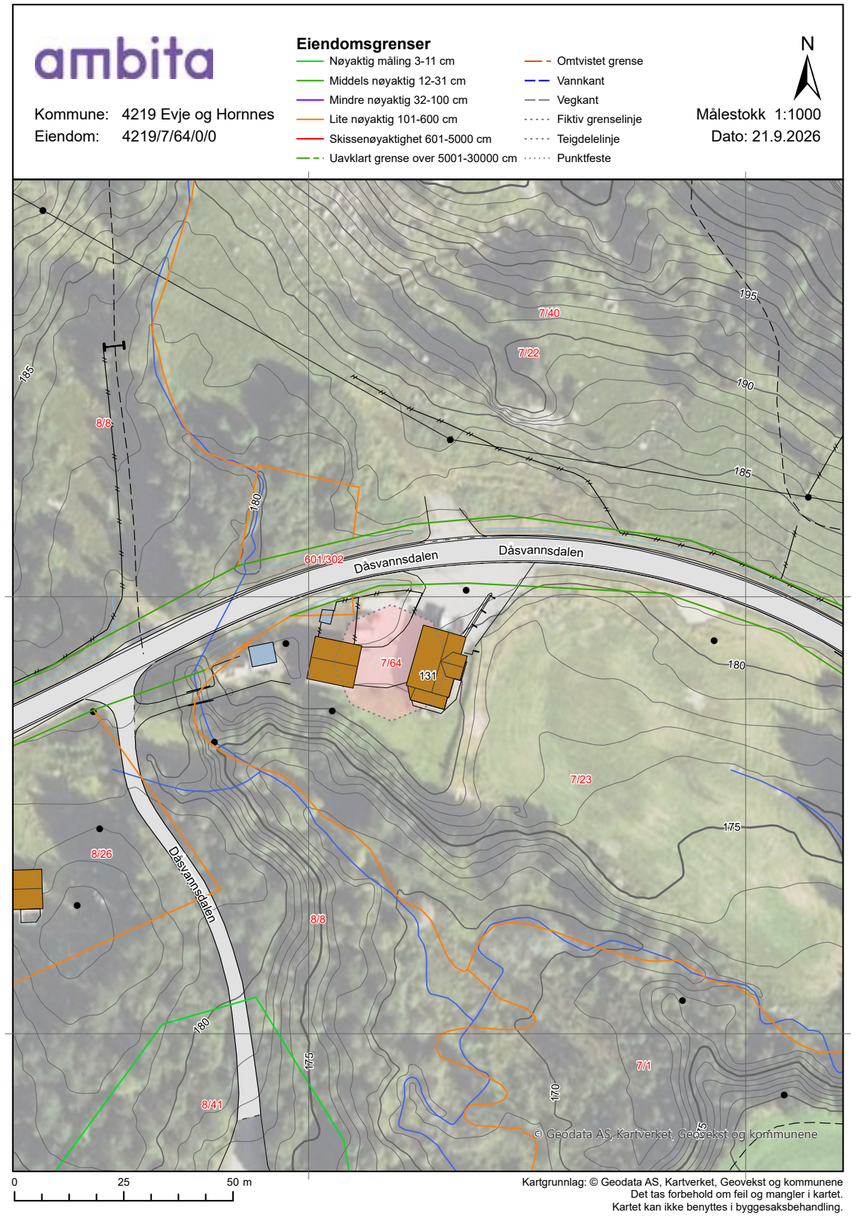
For ytterlegare råd og rettleiing om effektiv energibruk, sjå nettsidene våre.

https://www.enova.no


ambita
Kommune: 4219 Evje og Hornnes
Eiendom: 4219/7/23/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 6.10.2026
Dåsvannsdalen
Dåsvannsdalen
601/302
8/8
7/64
131
7/40
7/22
185
180
7/23
175
8/26
135
7/203
7/1
8/41
© Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.


ambita
Kommune: 4219 Evje og Hornnes
Eiendom: 4219/7/23/0/0
Eiendomsgrenser
Nøyaktig måling 3-11 cm
Middels nøyaktig 12-31 cm
Mindre nøyaktig 32-100 cm
Lite nøyaktig 101-600 cm
Skissenøyaktighet 601-5000 cm
Uavklart grense over 5001-30000 cm
Omtvistet grense
Vannkant
Vegkant
Fiktiv grenselinje
Teigdelelinje
Punktfeste
N
Målestokk 1:1000
Dato: 6.10.2026
Dåsvannsdalen
Dåsvannsdalen
601/302
8/8
7/64
131
7/40
7/22
185
180
7/23
175
8/26
135
7/203
7/1
8/41
0
25
50 m
Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.





Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Vedlegg

ambita

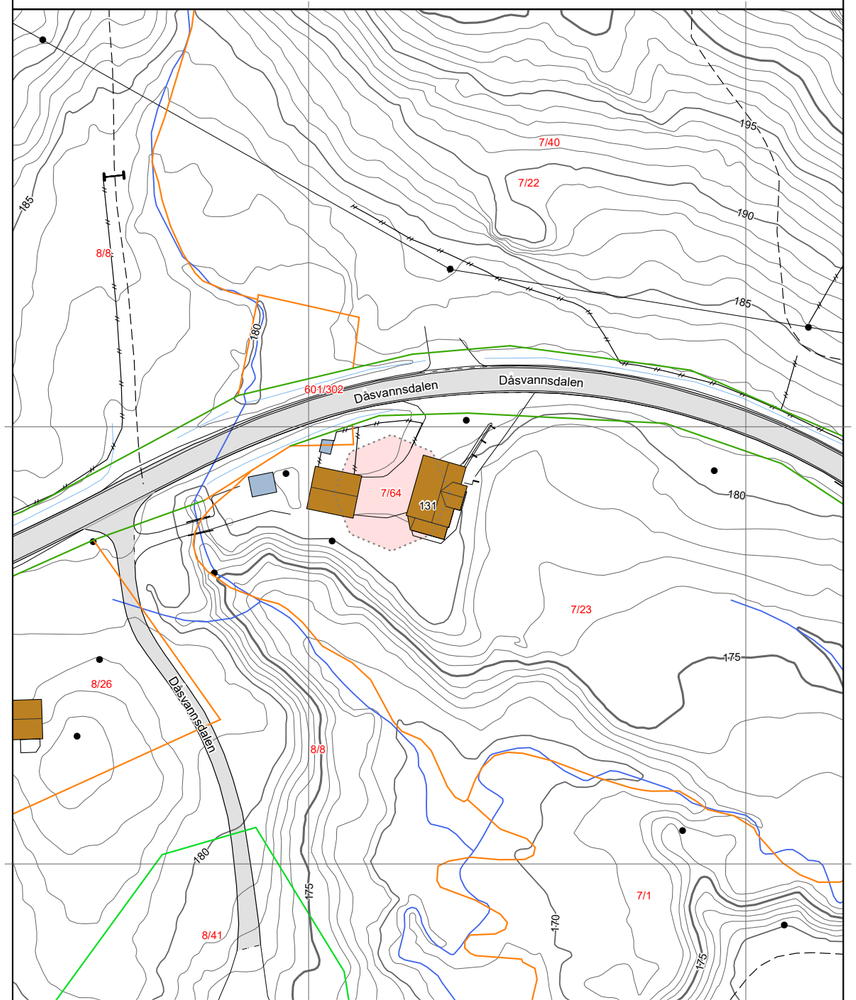
Kommune: 4219 Evje og Hornnes
Eiendom: 4219/7/64/0/0

Eiendomsgrenser

- Nøyaktig måling 3-11 cm
- Middels nøyaktig 12-31 cm
- Mindre nøyaktig 32-100 cm
- Lite nøyaktig 101-600 cm
- Skissenøyaktighet 601-5000 cm
- Uavklart grense over 5001-30000 cm
- Omtvistet grense
- Vannkant
- Vegkant
- Fiktiv grenselinje
- Teigdelelinje
- Punktfeste

N

Målestokk 1:1000
Dato: 21.9.2026



0 25 50 m

Kartgrunnlag: © Geodata AS, Kartverket, Geovekst og kommunene
Det tas forbehold om feil og mangler i kartet.
Kartet kan ikke benyttes i byggesaksbehandling.

Tegnforklaring

- Adressepunkt
- Kulturminne - punkt
- Naturvernområde - punkt
- Kulturminne - flate
- Naturvernområde - flate
- Bygningslinjer
- Tiltaklinje

Eiendomsgrenser

- Middels - høy nøyaktighet, 3-30 cm
- Mindre nøyaktig, 31-199 cm
- Lite nøyaktig, 200-499 cm
- Skissenøyaktighet eller uviss, 500-9999 cm

- Stolpe
- Anlegg
- Veglinje
- Sti
- Traktorveg
- Bekk/kanal/grøft

Høydekurver

- Metersnivå
- 5-metersnivå
- 25-metersnivå
- Forsenkning terreng
- Hjelpekurve
- Dybdekurve

- Valgt eiendom
- Bolig, uthus, landbruk
- Fritids-/sesongbosted
- Bygning, annen kjent type
- Bygning uten matrikkelinformasjon
- Parkeringsområde
- VegGåendeOgSyklende
- Trafikkøy
- VegKjørende

- Vassflater
- Bre
- AndreTiltak
- BygningTiltak, endring
- BygningTiltak, nybygg
- BygningTiltak, riving
- SamferdselTiltak
- Andre tiltakstyper/ spesifiseringer

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 7, Bruksnr 64	**Kommune:**	4219	Evje og Hornnes
Adresse:				
Veiadresse:	Dåsvannsdalen 131, gatenr 1431 4737 Hornnes	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	205 2	Kallhovd-Uleberg Hornnes
Oppdatert:	28.09.2019	**Kirkesogn:**	5050204	Evje og Hornnes

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Norbakken	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	03.06.1935	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:		**Skyld:**	0,02		
Arealkilde:					
Arealmerknad:	Fiktive grenser				

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4219/7/64	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020			
Feilretting	Forretning:	01.04.2009	Berørt	4219/7/23	0,0
	Matrikkelført:	01.04.2009	Berørt	4219/7/64	0,0
Skylddeling	Forretning:	03.06.1935	Avgiver	4219/7/22	0,0
	Matrikkelført:		Mottaker	4219/7/64	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Dåsvannsdalen 131	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	167791808			Antall etasjer:	1

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
H01	1						

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig (Kilde: Massivregistrering)

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Ikke oppgitt	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:		Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	167791816			Antall etasjer:	

Etasjeopplysninger:

Ingen etasjeopplysninger registrert på bygningen.

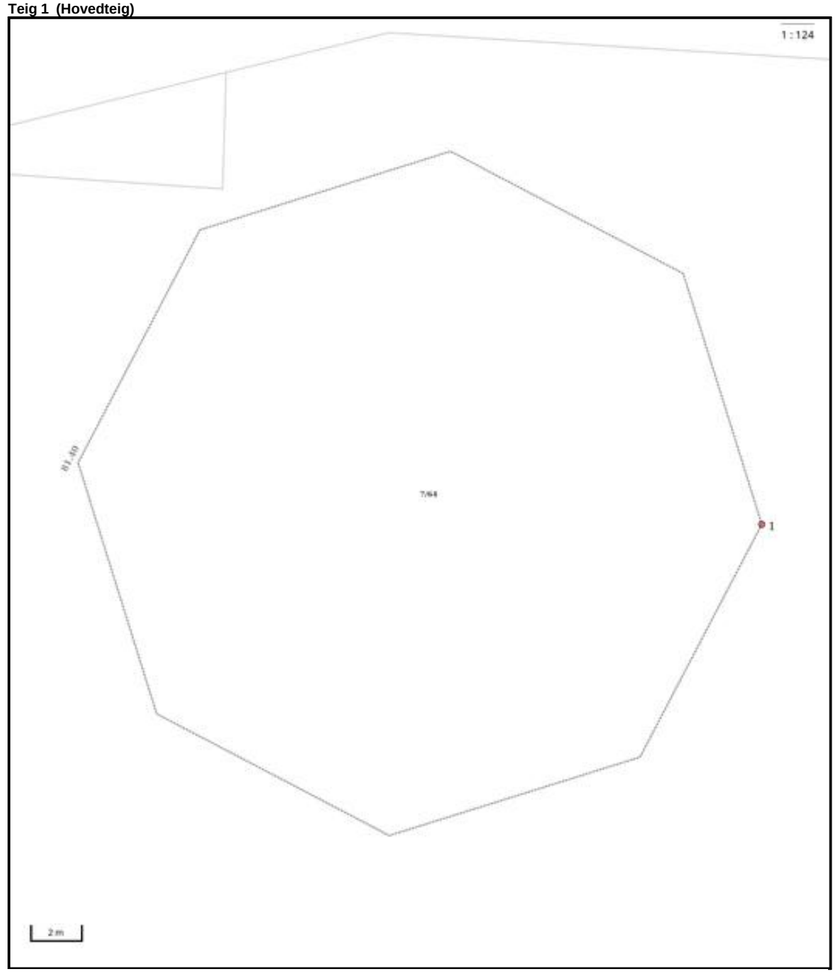
Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Oversiktskart



Teig 1 (Hovedteig)



Areal og koordinater

Areal: 499,90m² **Arealmerknad:** Fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde¹	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 493 384,87	427 032,22	81,40m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(¹) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

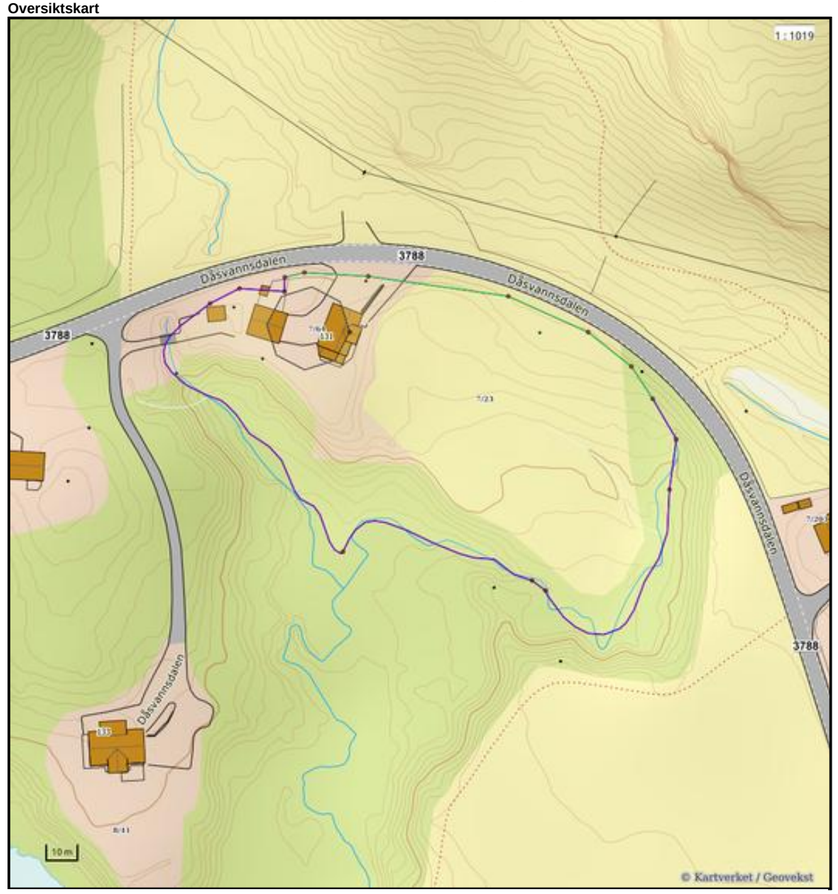
Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

ambita

Matrikkelkart

Kommune	KNR		GNR		BNR		FNR		SNR
Evje Og Hornnes	4219	-	7	/	23	/	0	/	0

Oversiktskart



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Gårdsnummer 7, Bruksnummer 23 i 4219 EVJE OG HORNNES kommune

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se.ambita.com/sefrak for targeforklaring

Areal og koordinater

Areal: 10 838,10m² **Arealmerknad:** Noen fiktive grenser
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 493 403,12	427 036,47	45,17m	Terrengmålt	15		Jord	Nei	Rør
2	6 493 400,79	427 081,58	28,09m	Terrengmålt	15		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
3	6 493 391,61	427 108,13	17,56m	Terrengmålt	15		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
4	6 493 381,95	427 122,80	12,29m	Terrengmålt	15		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
5	6 493 372,36	427 130,49	15,00m	Terrengmålt	15		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
6	6 493 360,11	427 139,15	16,28m	Frihåndstegning: Direkte innlagt på skjerm	36		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
7	6 493 343,85	427 138,37	78,57m	Scannet fra kart	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
8	6 493 308,24	427 101,86	5,36m	Scannet fra kart	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
9	6 493 311,03	427 097,28	69,62m	Scannet fra kart	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
10	6 493 314,73	427 036,34	112,35m	Scannet fra kart	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
11	6 493 390,03	426 987,01	10,47m	Scannet fra kart	200		Ikke spesifisert	Nei	Geometrisk hjelpepunkt
12	6 493 395,62	426 995,86	14,40m	Terrengmålt	15		Ikke spesifisert	Nei	Annen detalj
13	6 493 395,93	427 010,26	4,52m	Digitalisert på dig.bord fra strek-kart: Papirkopi	200		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
14	6 493 400,44	427 010,00	6,47m	Terrengmålt	15		Ikke spesifisert	Nei	Ukjent
15	6 493 402,53	427 016,12	20,36m	Terrengmålt	15		Jord	Nei	Rør

Indre avgrensing

Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 493 384,87	427 032,22	81,40m	Ukjent	9999		Ikke spesifisert	Ja	Geometrisk hjelpepunkt

(1) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

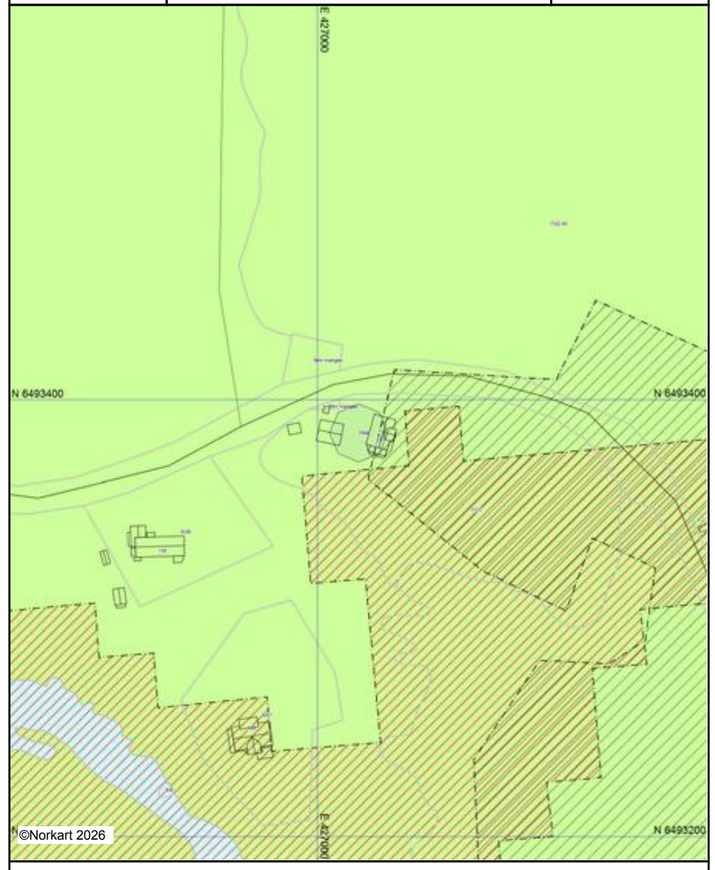
Kommuneplankart

vje og Hornnes kommun

Eiendom: 7/64
Adresse: Dåsvannsdalen 131
Utskriftsdato: 21.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
LNFR - areal - nåværende
Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass
Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren
Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-
Faresone - Ras- og skredfare
Faresone - Flomfare
Angitthensynsone - Hensyn landbruk
Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
Faresone grense
Angitthensyngrense
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Adkomstveg - nåværende

OHH.

Kontrollerklæring

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak.

Vedlegg nr. G-1

Kommunens saksnr. 00385-2

EVJE OG HORNNES KOMMUNE Teknisk-, nærings- og miljøetaten

Saksbeh. OHH

02/355

06. 10. 2004

Til kommune
Evje og Hornnes Kommune
T.N.M 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. 7 | Bnr. 23 | Festenr. | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr.
Adresse: Jortveit | Postnr. 4737 | Poststed: Hornnes

Foretak

Foretak: Smeland Byggservice AS | Organisasjonsnr: 986 465 871
Adresse: Jortveit | Postnr. 4737 | Poststed: Hornnes
Telefon: 379 30 408 | Telefaks: 379 30 534 | Kontaktperson: Vidar Smeland | Mobiltelefon: 913 78 812

Ansvarlig kontrollerende ansvarsområder knyttet til tiltaket

KPR 040.1, KUT 210.1

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan — av dato: 24.04.02
og kontrollplan for viktige og kritiske områder — av dato: 24.04.02

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger
Sjekklister

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: 05.10.2004 | Foretakets underskrift: Vidar Smeland | Gjentas med blokkbokstaver: VIDAR SMELAND

Copyright NBR nr. 5149 Juli 2003 Nr. 705149e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003 JF Side 1 av 1

Kommunens saksnr: 00385-2 | Side: 1 av 1

Ferdigmelding

Gjelder

Eiendom/byggested: Gnr 7 | Bnr 23 | Festenr | Seksjonsnr. | Bygningsnr. | Bolignr.
Adresse: Jortveit | Postnr: 4737 | Poststed: Hornnes

Det anmodes om

- [X] MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
- [ ] FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
- [ ] ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldepliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

- [X] 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
Kvist på framside		
Terrasse på framside		

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	X
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	X
Kontrollerklæringer	G	1 - 2	
Bekreftelser fra andre myndigheter	I	-	X
Andre vedlegg	J	-	X

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/tiltakshaver

Foretak/tiltakshaver: Smeland Byggservice AS
Dato: 05.10.2004 | Underskrift: Vidar Smeland
Gjentas med blokkbokstaver: VIDAR SMELAND

Copyright NBR nr. 5167 Juli 2003 Nr. 705167e Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 7-2003 JF

05/10/2004 08:27 37931495 RAGNAR AAS AS SIDE 01/01

Kontrollerklæring

Vedlegg nr: G- | kommunens saksnr:

Det fylles ut en kontrollerklæring for hvert ansvarlig kontrollerende foretak

- **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**

Til kommune:
Evje og Hornnes Kommune
TNM
4738 Evjemoen

Erklæringen gjelder

Eiendom/byggested: Gnr 7 | Bnr 23 | Festenr | Seksjonsnr | Bygningsnr | Bolignr
Adresse: Jortveit | Postnr 4737 | Poststed Hornnes

Foretak

Foretak: Ragnar Aas A/S | Organisasjonsnr 945530006
Adresse | Postnr 4735 | Poststed Evje
Telefon 37930185 | Telefaks | Kontaktperson | Mobiltelefon

Ansvarlig kontrollerendes ansvarsområder knyttet til tiltaket

KJT 311.1 Kontroll av sanitæranlegg kl. 1

Bekreftelser

Det bekreftes at kontrollen er utført iht søknad om ansvarsrett og kontrollplan | av dato 24.04.02 | og kontrollplan for viktige og kritiske områder | av dato

Det bekreftes at det foreligger kontrolldokumenter.

Angi hvilke kontrolldokumenter som foreligger:
sjekklister

Ansvarlig kontrollerende for prosjektering

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

Ansvarlig kontrollerende for utførelse

- [X] Sluttkontrollen har ikke avdekket vesentlige feil og mangler som hindrer midlertidig brukstillatelse

Følgende mangler av mindre vesentlig betydning gjenstår:

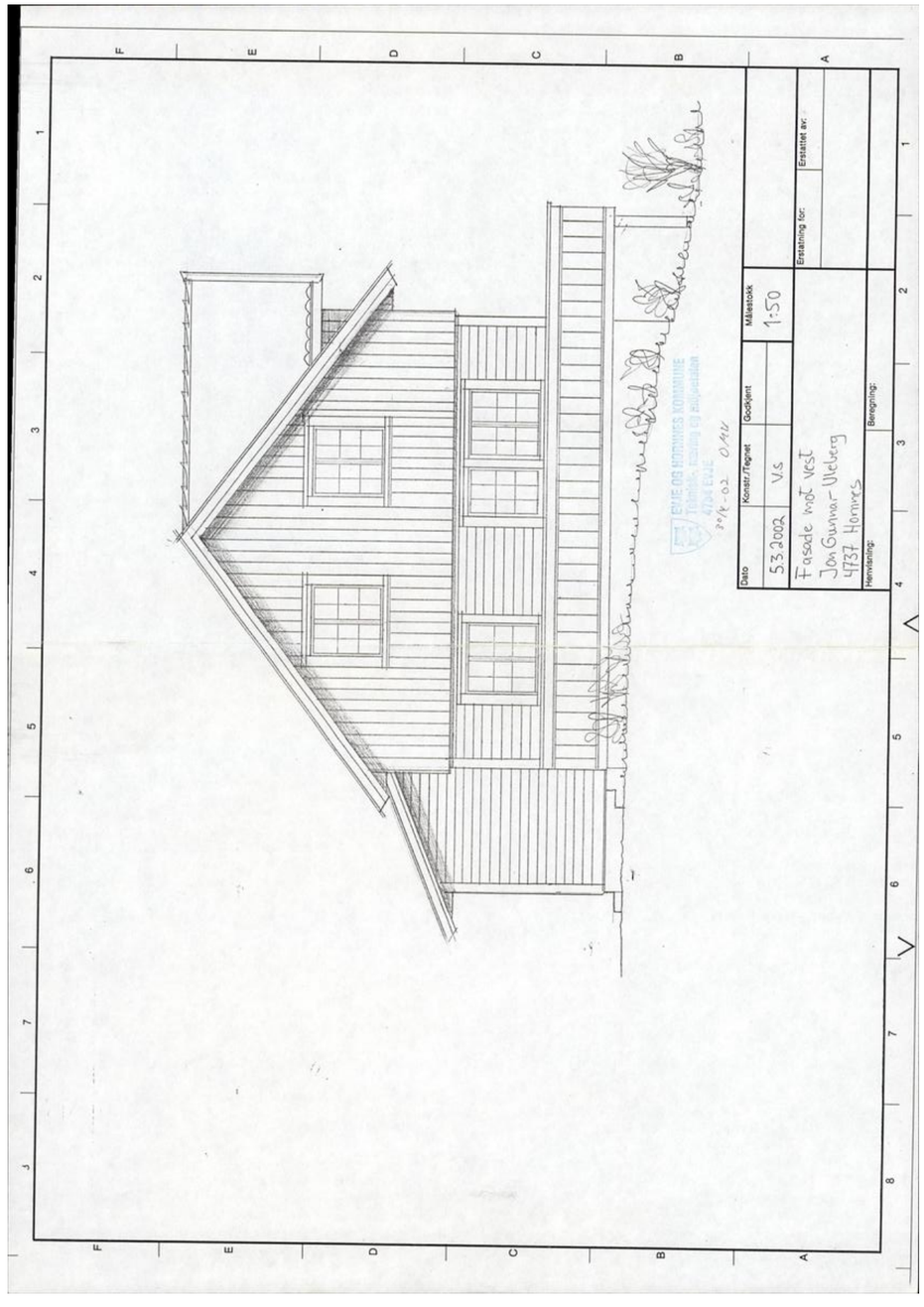
- [X] Sluttkontrollen har ikke avdekket feil og mangler ved fagområder som hindrer ferdigattest

Erklæring og underskrift

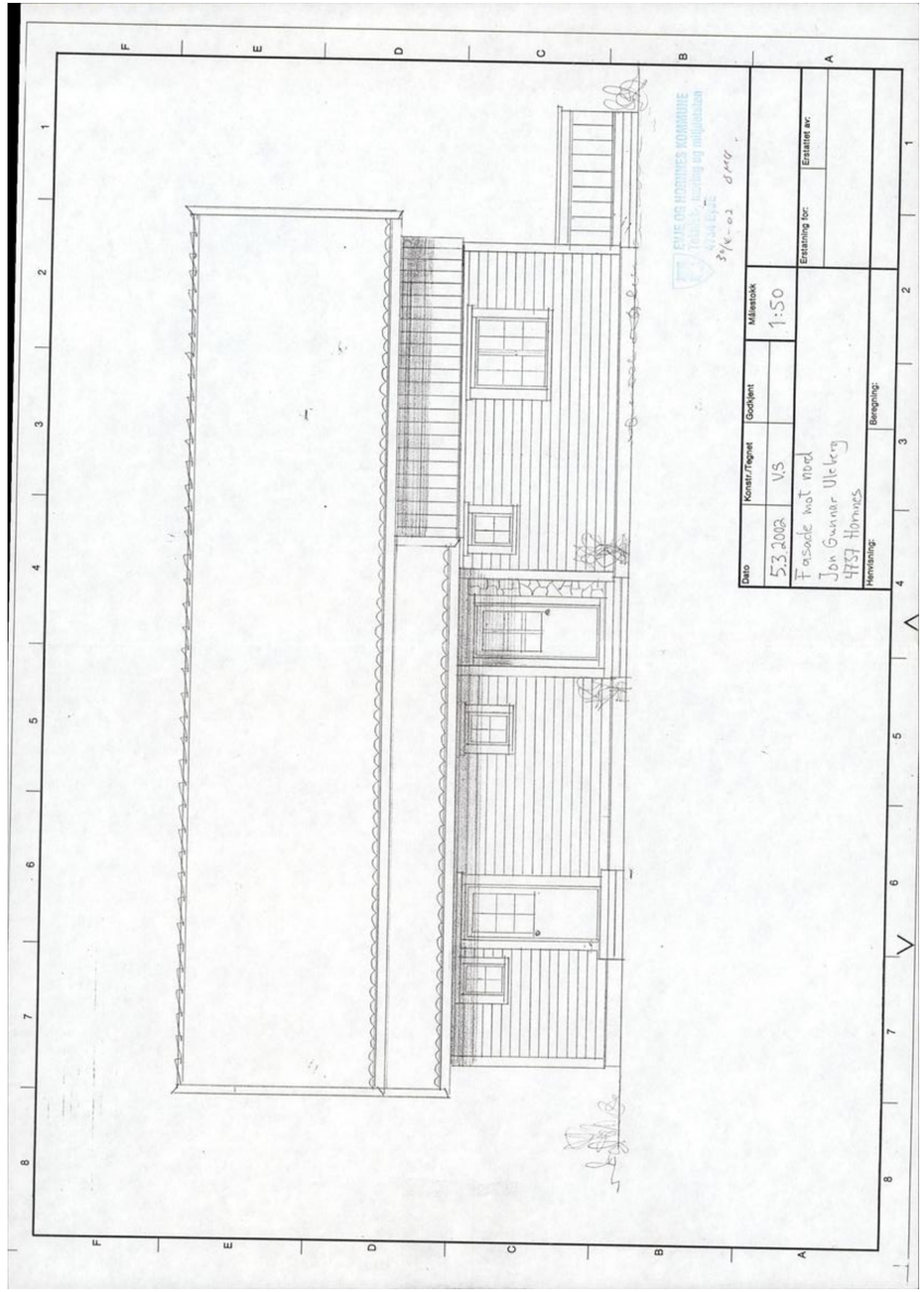
Foretaket er kjent med reglene om straff og sanksjoner i plan- og bygningsloven kap XVIII og XIX, og at det kan medføre reaksjoner dersom vi har gitt uriktige opplysninger.

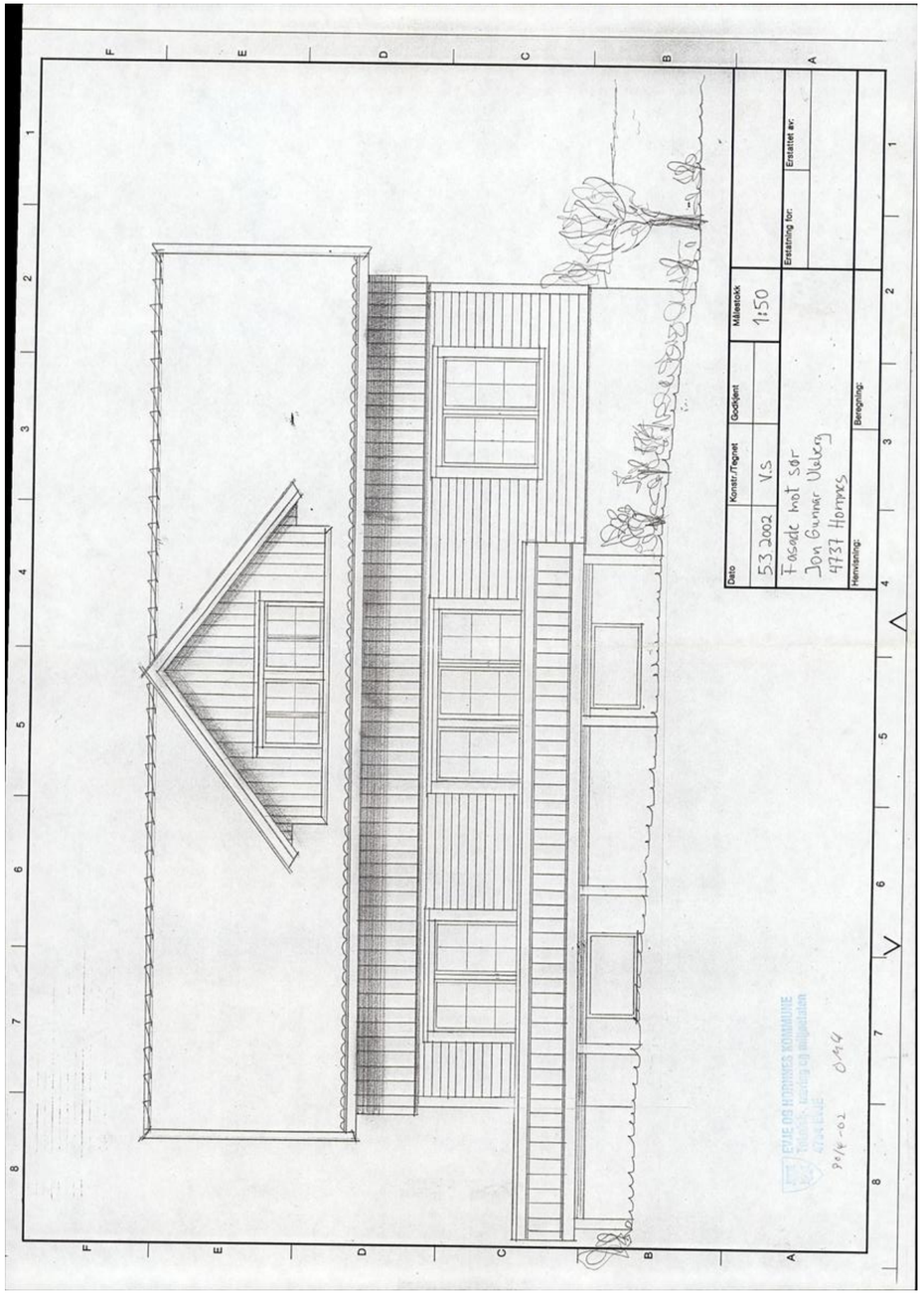
Dato: 05.10.04 | Foretakets underskrift: Pål Aas | Gjentas med blokkbokstaver: PÅL AAS

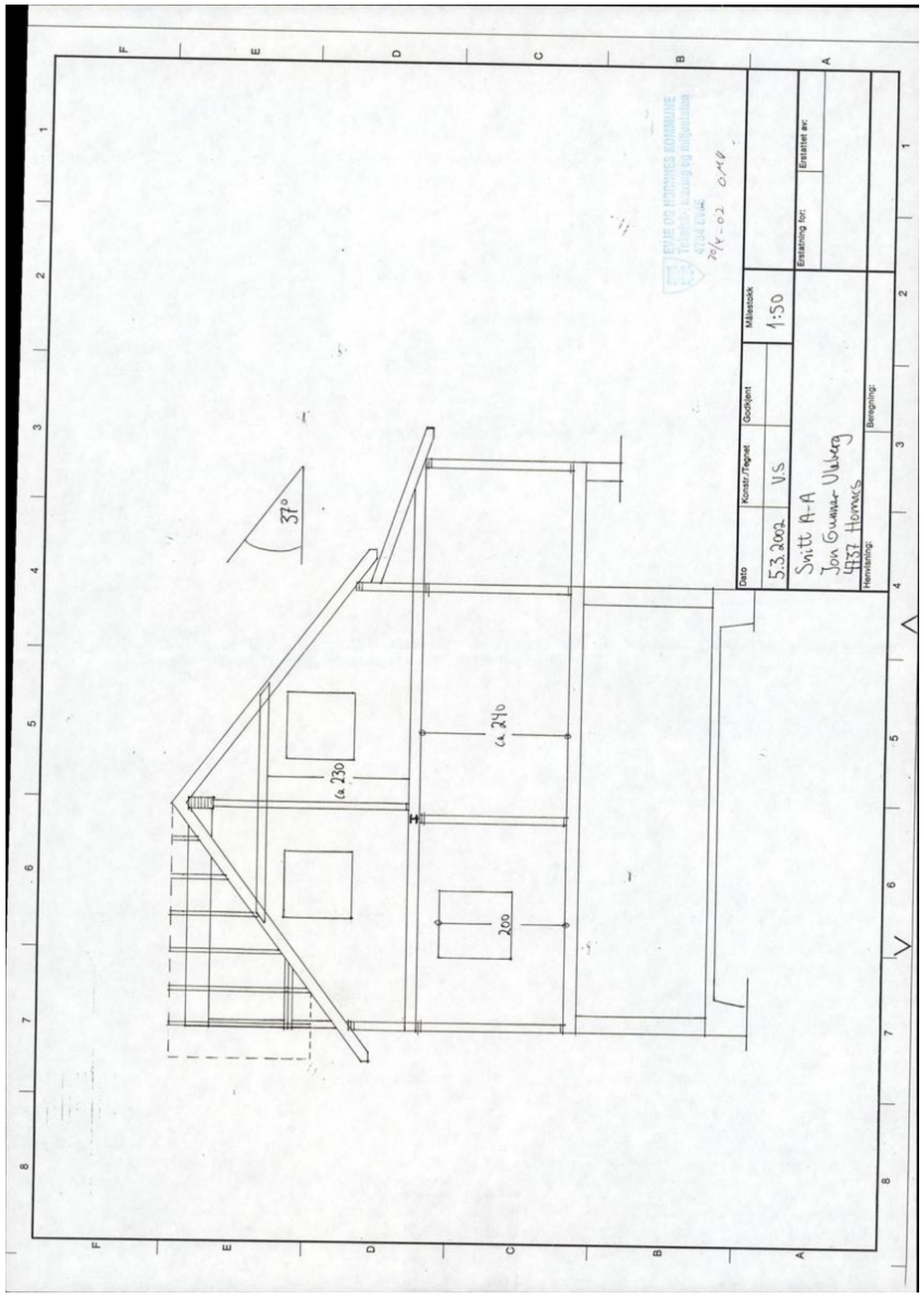
© NBR nr 5149 Juli-2003

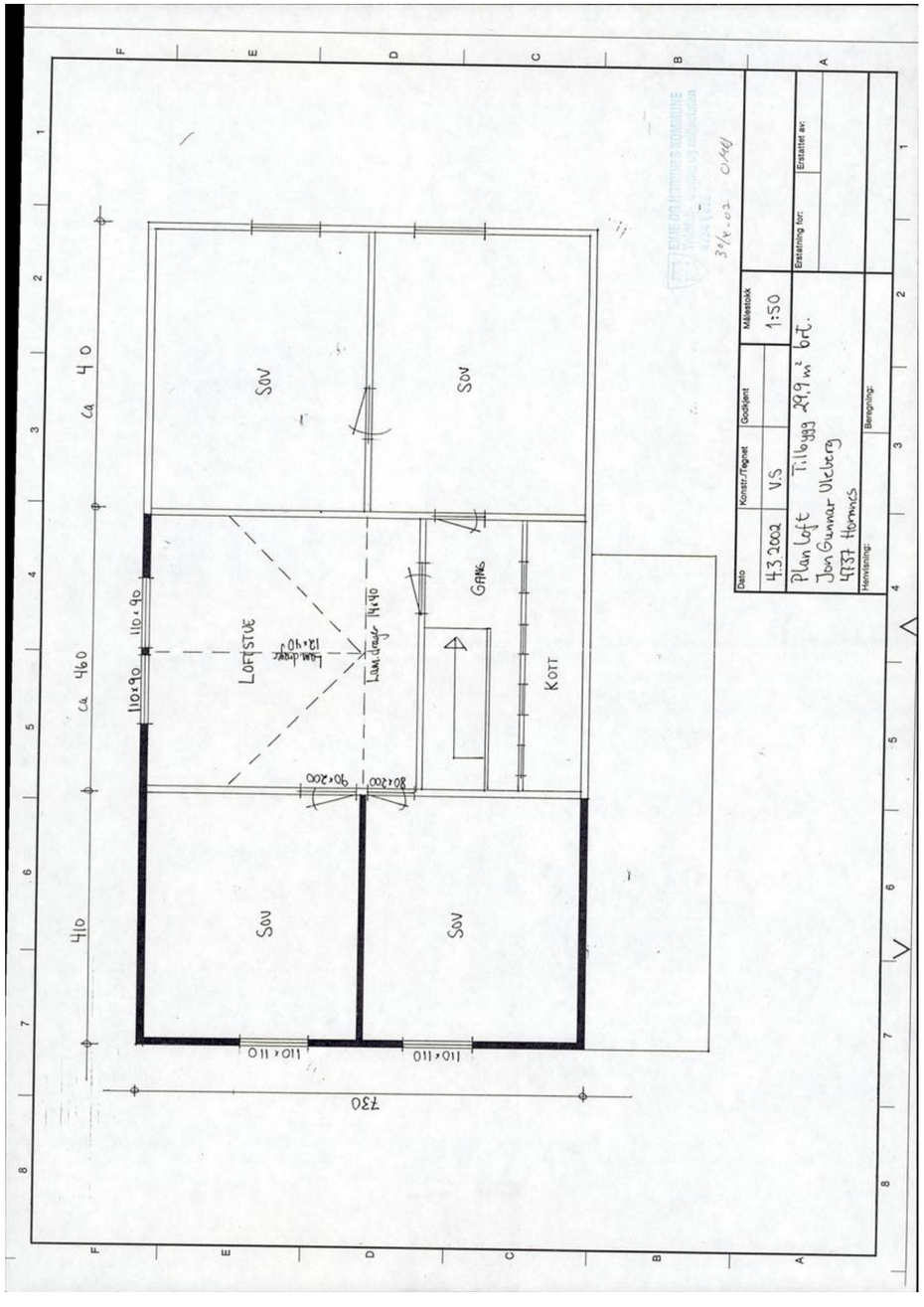

EIKE OG HONNES KOMMUNE
Teknisk, Kultur og miljøetaten
4794 EIKE
3/4-02
Dato
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
5.3.2002
VS
1:50
Fasade mot vest
Jon Gunnar Ulvberg
4737 Honnes
Erstatter for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:

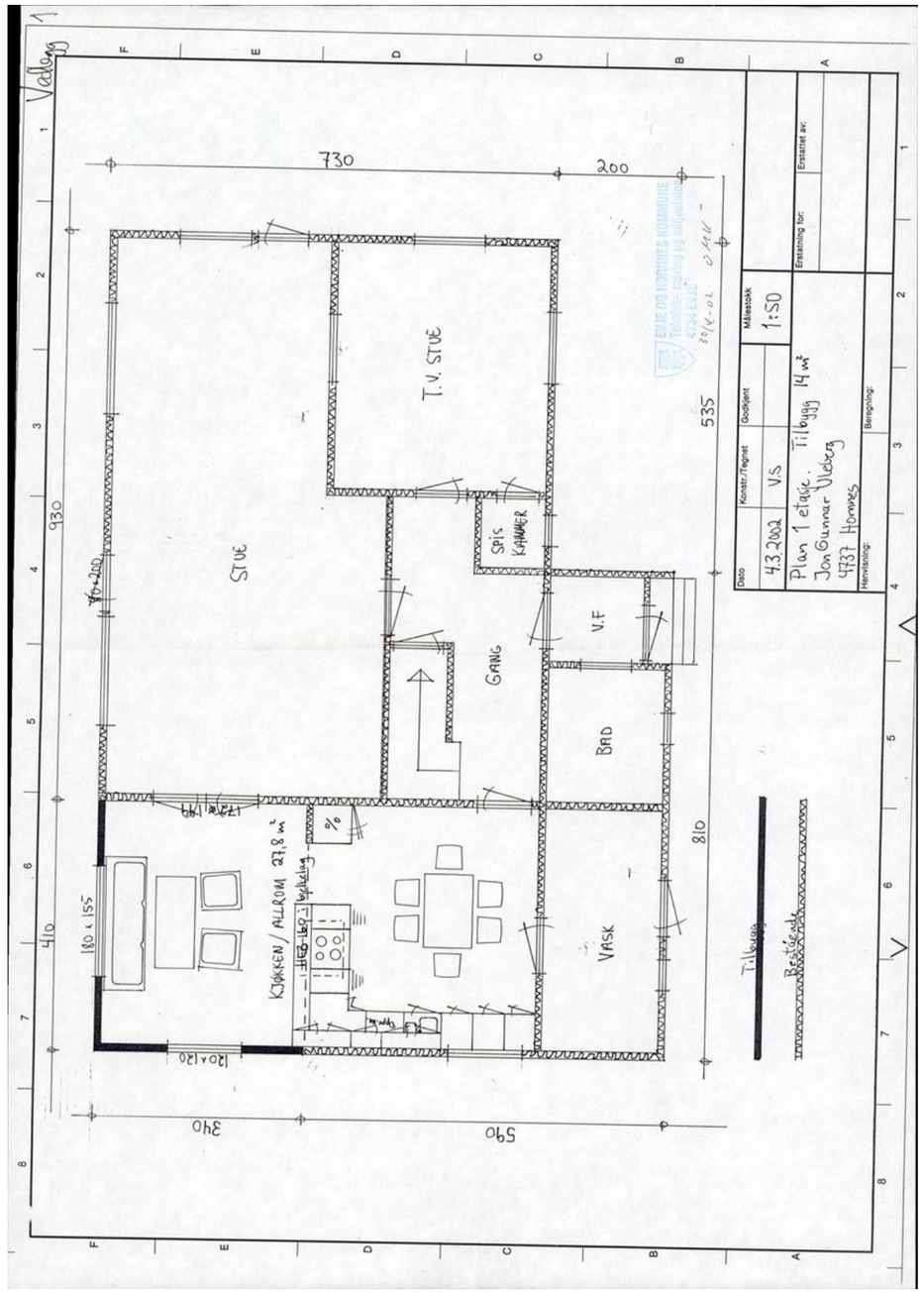

EIKE OG HONNES KOMMUNE
Teknisk, Kultur og miljøetaten
4794 EIKE
3/4-02
Dato
Konstr./Tegnet
Godkjent
Målestokk
5.3.2002
VS
1:50
Fasade mot øst
Jon Gunnar Ulvberg
4737 Honnes
Erstatter for:
Erstattet av:
Henvisning:
Beregning:


Dato
53.2002
Konstr./Tegnet
VS
Godkjent
Målestokk
1:50
Fasade mot nord
Jon Gunnar Ulekrg
4737 Hommes
Erstatter evr:
Erstatning for:
Beregning:
Henvisning:


Dato
53.2002
Konstr./Tegnet
VS
Godkjent
Målestokk
1:50
Fasade mot sør
Jon Gunnar Ulekrg
4737 Hommes
Erstatter evr:
Erstatning for:
Beregning:
Henvisning:


37°
ca 240
ca 230
200
Dato
5.3.2002
Konstr./Tegnet
V.S
Godkjent
Målestokk
1:50
Erstatning for:
Erstattet av:
Snitt A-A
Jon Gunnar Ulsberg
4737 Hornnes
Beregning:
Henvisning:


ca 460
410
110×90
LOFTSTUE
Lam.drager 14×40
GANG
KOTT
SOV
SOV
SOV
SOV
90×200
80×200
110×110
110×110
730
Dato
4.3.2002
Konstr./Tegnet
V.S
Godkjent
Målestokk
1:50
Plan Loft Tilbygg 29.9 m² bt.
Jon Gunnar Ulsberg
4737 Hornnes
Erstatning for:
Erstattet av:
Beregning:
Henvisning:



Evje og Hornnes kommune

Forvaltning

Smeland Byggeservice AS

Jortveit
4737 Hornnes

Vår ref:	Saksbeh:	Arkivkode:	Dato:
2006/297-2	Olav Morten Heggland ☎37 93 23 34 E-post: oheggland@e-h.kommune.no	7/23	07.07.2006

Søknad om tillatelse til tiltak. Jortveit, gnr. 7 bnr. 23.

Saksopplysninger

Søknad datert 03.07.06 om tillatelse til oppføring av garasje , bruksareal på 111 m².

Byggested: *Gnr 7 , bnr 23 ,*
Tiltakshaver: *Jon Gunnar Uleberg, Jortveit, 4737 Hornnes ,*
Ansvarlig søker: *Smeland Byggservice AS, Jortveit, 4737 Hornnes ,*

- Berørte naboer er varslet. Det er ikke kommet merknader til saken.

Bygningsmyndighetenes kommentar

Plangrunnlag og utforming

Komplett søknad etter Plan- og bygningsloven § 93, med vedlegg

Ansvarsfordeling

Smeland Byggservice AS: PRO/KPR Tegning og prosjektering og kontroll av pro. av bygning, tiltaksklasse 1.
UTF/KUT Utførelse og kontroll av mur og tømrerarbeider, tiltaksklasse 1.

Postadresse: Evjemoen 4735 Evje
Telefon: 37 93 23 00
Telefaks: 37 93 23 90
Bankgiro: 2901 07 40264
Org.nr: 964 966 109

Kontrollplaner/kontrollform
Dokumentert egenkontroll

Vurdering

Søknaden gjelder garasje med bruksareal 111 m2.

Vedtak

I medhold av delegert fullmakt gitt i K-sak 14/99, gis det tillatelse i samsvar med innsendt søknad og på følgende vilkår :

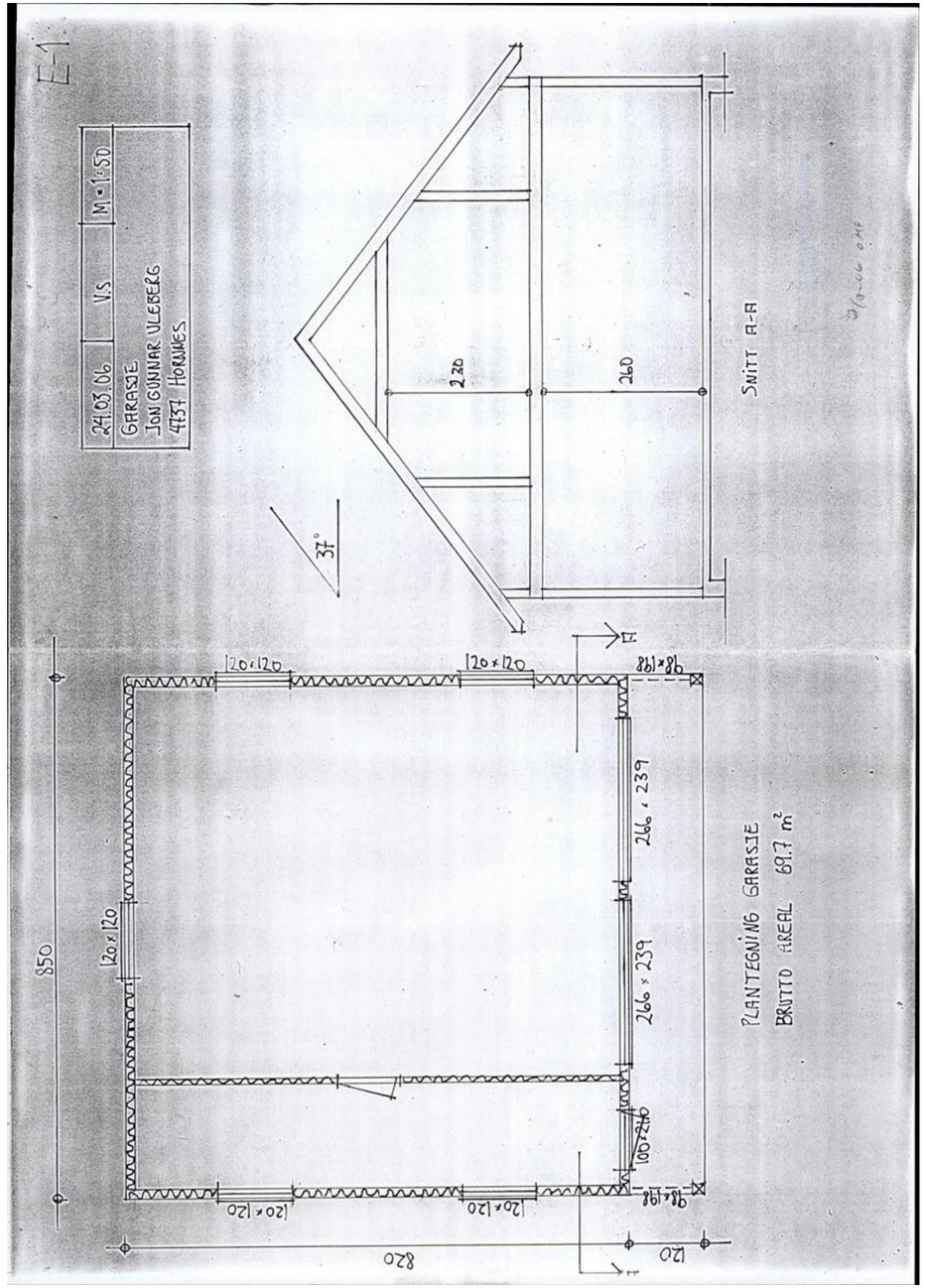
- Søknad om ansvarsrett for Smeland Byggservice AS godkjennes, har sentral godkjenning.
- Byggemeldingsgebyr kr 2840 ,- betales Evje og Hornnes kommune, jfr. plan- og bygningslovens § 109. Faktura blir ettersendt.

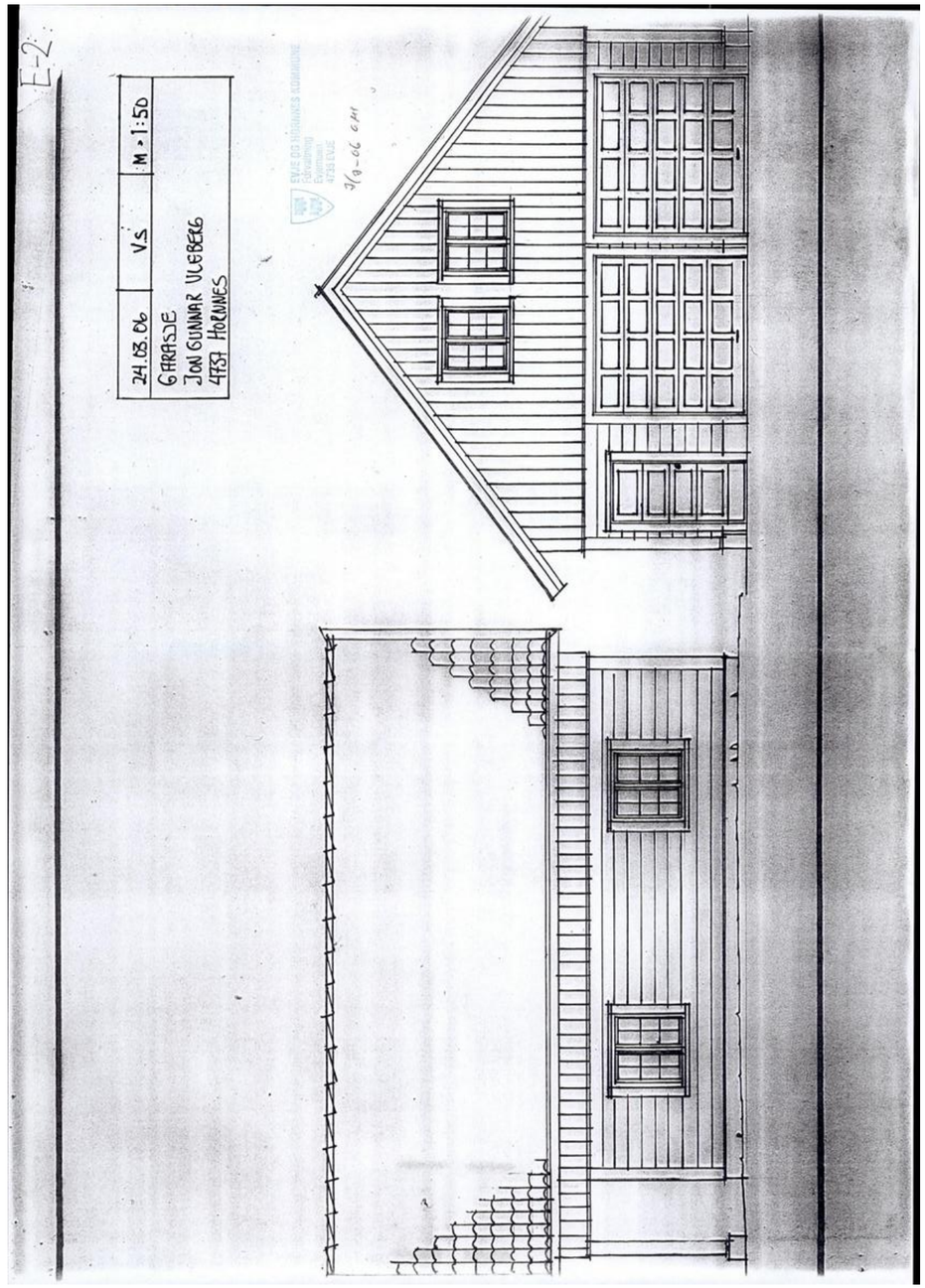
Generelle bestemmelser

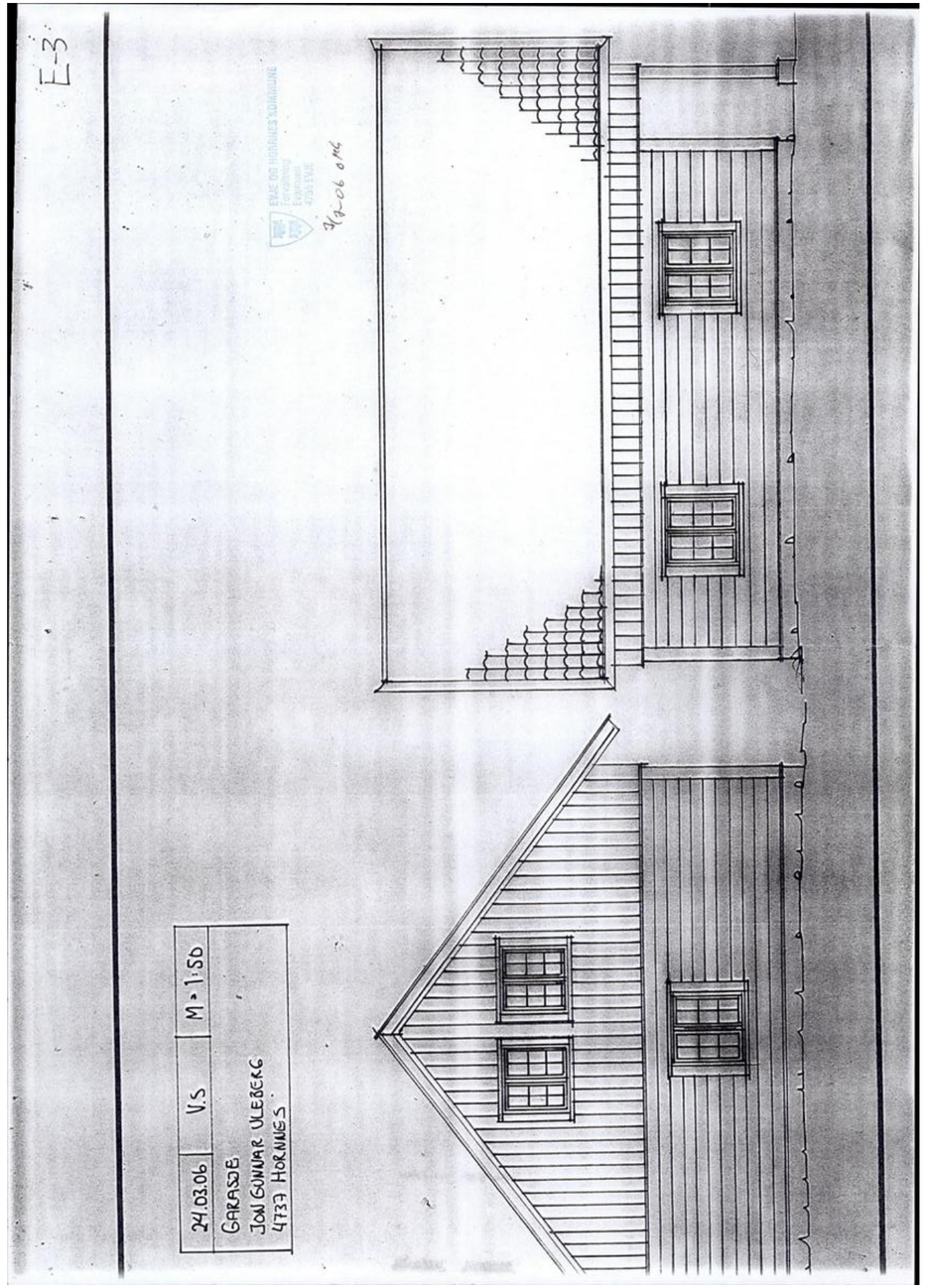
- Dersom arbeidet ikke er igangsatt innen 3 år etter at tillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder også om arbeidet innstilles for lengre tid enn 2 år, jfr. plan- og bygningslovens § 96.
- Ansvarshavende er ansvarlig for at byggearbeidet utføres i samsvar med plan- og bygningsloven med underliggende regelverk.
- Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse kan utstedes når kontrollerklæring for utførelsen er innsendt bygningsmyndighetene.
- Vedtaket kan påklages i henhold til plan- og bygningslovens § 15 og forvaltningsloven § 28. En eventuell klage må fremsettes skriftlig innen 3 uker etter at vedtaket er mottatt.

Med hilsen

Olav Morten Heggland
ingeniør




E-2
24.03.06
V.S
M • 1:50
GARASJE
JON GUNNAR ULEBERG
4737 HORNNES


E-3
24.03.06
V.S
M • 1:50
GARASJE
JON GUNNAR ULEBERG
4733 HORNNES

ambita

Vegstatuskart

Kommune: Evje og Hornnes
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 7/64/0/0
Adresse: Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 21/09/2026



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

DAGBOKFØRT
10.MAR83 00897
SORENSKRIVAREN I
SETESDAL

V o l d g i f t s s k j ø n n

for

utvidelse og omlegging av Fylkesvei 69-1-732,

parsell Dåsnes- Vest- Agder grense.

———

Avsagt 21 desember 1982.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

V o l d g i f t s s k j ø n n

—

År 1982 den 21 desember ble voldgiftsrett holdt i Gjensidige Norsk Skadeforsikrings kontor i Kristiansand S.

Rettens formann: Justitiarius A.L.Gullestad, Kristiansand S.

Skjønnsmenn: 1. Gårdbruker Olav B. Try, Søgne
2. Gårdbruker Torleiv Repstad, Søgne

Saksøker: Evje og Hornnes kommune v/ ordføreren , Evje

Prosessfullmektig: Høyesterettsadvokat Helge Tofte, Kristiansand S.

Saksøkt: Grunneiere og rettighetshavere som berøres av utvidelse av Fylkesvei 69- 1- 732 parsell Dåsnes- Vest-Agder grense.

Saken gjelder : Voldgiftsskjønn til fastsettelse av erstatning for avståelse av grunn og rettigheter som må erverves for utvidelse og delvis omlegging av fylkesveien på nevnte strekning.

Til stede: Bare rettens medlemmer.

Etter foretatt rådslagning og stemmegiving for lukkede dører ble for åpne dører avsagt slikt enstemmig

Voldgiftsskjønn:

I. Innledning.

Mellom Evje og Hornnes kommune på vegne av Aust-Agder fylke v/ fylkesutvalget og de grunneiere samt rettighetshavere som berøres av utvidelse og omlegging av fylkesvei 69 -1- 732 parsell Dåsnes- Vest-Agder grense er tidligere til forskjellige tidspunkter inngått sålydende avtale:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

2.

1.

I forbindelse med omlegging av fylkesveg 69-1-732 parsell Dåsnes - Vest-Agder grense avgir grunneieren nødvendig grunn til veianlegget etter de planer vegvesenet endelig måtte bestemme. Arbeidet kan påbegynnes straks denne avtale er undertegnet av begge parter.

2.

Grunnen avgis på de vilkår som gjelder ved ekspropriasjon av grunn for fylkesveger jfr. vegvesenets alminnelige skjønnsforutsetninger.

3.

I mangel av minnelig ordning fastsettes erstatninger til grunneier - med endelig og bindende virkning - av tre personer alle oppnevnt av sorenskriveren i Setesdal. Ved erstatningsutmålingen skal reglene for erstatningsutmåling ved ekspropriasjon - på det tidspunktet skjønnet avholdes - legges til grunn.

4.

Kommunen er forpliktet til å begjære skjønn i så god tid at endelig erstatning kan utbetales senest 5 - fem - år etter at arbeidet over eiendommen er påbegynt. Erstatningen forfaller dog under ingen omstendigheter til betaling før anleggsarbeidene over eiendommen er endelig avsluttet.
Av erstatningen betales renter fra tidspunktet for arbeidets påbegynnelse over eiendommen og frem til betaling finner sted. Har arbeidet over eiendommen begynt til forskjellig tid fastsetter skjønnsretten (jfr. pkt.3) for hvilke beløp og fra hvilket tidspunkt renter skal svares.
Rentefoten fastsettes også av skjønnsretten.

5.

Denne avtale kan tinglyses som hefte på eiendommen. "

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

3.

I henhold til avtalens pkt. 3 har sorenskriveren i Setesdal oppnevnt følgende voldgiftsrett til med endelig og bindende virkning å fastsette den erstatning som grunneiere og rettighetshavere har krav på i anledning omlegging og utvidelse av Fylkesvei 69 på den i avtalen nevnte strekning:

Rettens formann: Justitiarius A.L.Gullestad, Kristiansand S.

Skjønnsmenn: Gårdbruker Olav B. Try, Søgne

Gårdbruker Torleiv Repstad, Søgne.

På vegne av Evje og Hornnes kommune har høyesterettsadvokat Helge Tofte begjært skjønn den 10 august 1982. Hovedforhandling ble holdt i kommunelokalet i Evje den 29 september 1982. For kommunen møtte foruten høyesterettsadvokat Helge Tofte ordfører Asbjørn Kjetså, rådmann B.Ådnevik , teknisk sjef Thorstein Møen samt avdelingsingeniørene Alfred Høiesen og Olav Røyseland ved Aust-Agder veikontor. De fleste saksøkte møtte personlig eller ved fullmektig.

Høyesterettsadvokat Tofte fremstillet saken og redegjorde for den inngåtte voldgiftsavtale samt de oppstilte skjønnsforutsetninger. Han dokumenterte boniteringsoppgave utarbeidet av herredsskogmester Karl Askland samt oppgaver over det tømmer som må hugges på en del av eiendommene på grunn av omleggingen av veien og påstod skjønnet fremmet.

De tilstedeværende grunneiere og fullmektiger fikk anledning til å uttale sig. Det fremkom ingen innsigelser mot den oppnevnte voldgiftsrett eller skjønnets fremme.

Det ble deretter påbegyndt befaring av de arealer som skal avstås. Befaringen forsatte den 30 september 1982. I befaringen deltok foruten rettens medlemmer høyesterettsadvokat Tofte samt de foran nevnte representanter for kommunen og Aust-Agder veivesen. I befaringen av de enkelte eiendommer del-

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

4.

tok desuten med få undtak vedkommende grunneiere eller representanter for disse. Samtlige møtende fikk anledning til å uttale sig og foreta påvisning i den utstrekning som de fant ønskelig eller nødvendig.

II. Skjønnsforutsetninger.

Kommunen har begjært skjønnet fremmet etter følgende almindelige skjønnsforutsetninger:

1. Føresetnadene

A. Skjønnsføresetnadene viser det faktiske grunnlaget som skjønnsretten skal byggje på ved fastsetting av erstatningar:
- omfanget av eigedomsinngrepet
- den framgangsmåten saksøkjaren nyttar når han skal rekne ut og betale erstatninga,
- dei tiltaka saksøkjaren tek på seg.
- dei forholda som skal haldast utanfor skjønnet.

Saman med skjønnsføresetnadene blir det lagt fram kart, arealoppgåver og liknande materiale. I tillegg til det som er fastsett i skjønnsføresetnadene og anna framlagt materiale som er nemnt ovanfor, tek saksøkjaren ikkje på seg arbeid eller andre plikter.

B. Skjønnsføresetnadene er sett saman av ein allmenn del og ein spesiell del. Dei spesielle føresetnadene inneheld særlege reglar som gjeld for det enkelte takstnummeret. Så langt dei spesielle føresetnadene er i strid med dei allmenne eller med det generelle kartmaterialet som er lagt fram, skal dei spesielle føresetnadene gjelde.

C. Saksøkjaren tek atterhald om at han fram til skjønnet blir avheimla skal ha rett til å endre eller suppiere det materialet som er nemnt ovanfor.

2. Omfanget av eigedomsinngrepet

A. I tillegg til grunn omfatter eigedomsinngrepet alle dei rettane som er nødvendige for bygging, utbetring, vedlikehald og drift av dei offentlege veganlegga som er med i ekspropriasjonstiltaket.

B. Grunn til offentlege vegar blir ekspropriert til eigedom i samsvar med det som er fastsett i skjønnsføresetnadene og vist for skjønnsretten ved utstikking i marka, kart og vegprofil. I tillegg til vegbreidda (kjørebane, skulder og eventuelt midtdelar) omfattar eigedomsområdet for vegen grunn til grøfter, fyllingar, skjeringar og andre tiltak som er nødvendige av omsyn til ekspropriasjonstiltak.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

C. Grunn blir ekspropriert ut til ca. 0,7 meter frå fyllingsfot/skjeringstopp, likevel slik at grense for vegområdet ikkje skal trekkjast nærare vegkant enn ca. 2,6 meter. Alle mål gjeld horisontale avstandar.

D. Utanfor vegområdet omfattar ekspropriasjonen rett til mellombelse og permanente eigedomsinngrep i samsvar med det som går fram av spesielle skjønnsføresetnader, eventuelt med tilvising til kart, profil og særskilte oppgåver. Ekspropriasjonen vil dessutan, i tråd med det som går fram av det nemnde materialet, kunne gjelde:

- rett til å flytte eksisterande leidningsnett og leggje nye leidningar,
- rett til å byggje, leggje om og halde ved like private vegar,
- erverv av private bruksrettar til bate for andre enn saksøkjaren.

E. Eigedomsinngrepet gjeld óg for matjord innanfor ekspropriasjonsområdet.

3. Erstatningsforhold med tilhøyrande reglar

3.1. Fastsetting av grunnerstatning

A. Saksøkjaren legg fram førebelse oppgåver over kva areal som skal ervervast for kvart takstnummer, jfr. pkt. 2 B og C i føresetnadene. Endeleg oppmåling skjer først når anlegget er ferdig.

B. Saksøkjaren ber om at skjønnsretten fastset grunnerstatning pr. arealeining (dekar/m²) for kvart takstnummer, spesifisert etter markslag/bonitet/arealkategori, alt så langt det trengst av omsyn til erstatningsoppgjeret. Dersom grensene for ulike markslag m.v. er usikre, ber saksøkjaren om at grunnerstatningane blir spesifiserte med tilvising til plankartets profilnummer eller på annan eintydig måte.

3.2. Tre og annan vegetasjon

Grunnen blir ekspropriert med påståande tre og annan vegetasjon dersom anna ikkje er fastsett i spesielle skjønnsføresetnader. Kommunen sørger for bestandsregistrering.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

3.3. Gjerde.

A. Flytting av gjerde:

I. Dersom saksøkte krev erstatning for flytting av eksisterande gjerde, avgjer skjønnsretten om det framleis er behov for gjerde og fastset erstatning for flyttinga. Frist for flytting av gjerde blir gitt i spesielle skjønnsføresetnader. Dersom gjerdet ikkje er flytt innan fristen, blir det fjerna av vegsjefen som i så fall er utan ansvar for gjerdematerriellet.

II. Flytting av gjerde etter pkt. BI fører ikkje til endringar for det framtidige vedlikehaldet.

B. Fellesreglar for nytt gjerde og flytting av gjerde:

I. Når den eksakte gjerdelengda ikkje er klar under skjønnet, ber saksøkjaren om at skjønnsretten fastset gjerdeerstatning pr. løpemeter.

3.4. Inngrep som ikkje er permanente

I spesielle skjønnsføresetnader blir det gjort greie for inngrep utanfor ekspropriasjonsområdet som ikkje er permanente, jfr. pkt. 2 D i føresetnadene. Skjønnsretten fastset erstatning for slike inngrep i samsvar med det som blir påvist.

3.5. Anleggsarbeidet

Erstatning for skade og ulempe som kjem av anleggsdrifta, skal haldast utanfor skjønnet med mindre anna er fastsett i dei spesielle skjønnsføresetnadene.

3.6. Andre erstatningsforhold

Dei erstatningane som skjønnsretten fastset, skal dekkje alle erstatningspliktige skader og ulemper i samband med ekspropriasjonstiltaket, bortsett frå det som klart er halde utanfor skjønnet, anten i skjønnsføresetnadene eller i avgjerda til skjønnsretten. Såleis omfattar erstatningane óg eventuell skade eller ulempe i samband med stikkings- og måle-arbeid, grunnundersøking o.l.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

7.

4. Oppgjer og rente av erstatningane

A. Når saksøkjaren tek over rettane sine før endeleg erstatningsoppgjer, anten dette skjer etter samtykke frå saksøkte eller løyve etter oreigningslova § 25, gjeld § 11, tredje setning i lov av 26. januar 1973, nr. 4, lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eigedom.

B. Fra det tidspunkt voldgiftsskjønnet foreligger svarer kommunen 15 % rente p.a. frem til utbetaling finner sted.

5. Andre forhold

5.1. Avkjørsler

A. Avkjørsler blir viste i planar og spesielle skjønnsføresetnader. Endra bruk av eksisterande eller nye avkjørsler er avhengig av særskilt løyve.

B. Avkjørsler blir bygde av vegsjefen. Når vegsjefen tek ansvaret for arbeid med tilknytingsveg eller liknande, vil dette gå fram av kart og/eller spesielle skjønnsføresetnader.

5.2. Leidningar, grøfter m.v.

A. Med mindre anna følgjer av særlege vilkår, sørgjer saksøkjaren for nødvendig omlegging av eksisterande, lovleg leidningsnett. Dette gjeld mellom anna elektriske leidningar, vass- og kloakkleidningar og grøfter med eventuelle kummar m.v. Saksøkjaren sørgjer for at eksisterande, lovlege vassleidningar, elektriske kablar m.v. blir lagt i vareröyr ved kryssing av vegen, dersom anna ikkje blir fastsett i spesielle skjønnsføresetnader.

B. Framtidig reparasjon og vedlikehald av leidningsnett som fell inn under pkt. A, har saksøkjaren ikkje ansvar for.

C. Reparasjon og vedlikehald av leidningsnettet innanfor vegområdet kan berre utførast etter løyve frå vegvesenet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

8.

5.3. Bortleiing av vatn

A. Kulvertar og stikkrenner gjennom vegen som skal byggjast/oppretthaldast for nødvendig gjennomløp/bortleiing av vatn frå vegområdet, går fram av kart, profil m.v., eventuelt supplert med nærare utgreiingar i spesielle skjønnsføresetnader.

B. Når saksøkjaren reknar med at ekspropriasjonstiltaket vil føre til skadeleg endring av vasstand og vassføring utanfor ekspropriasjonsområdet, blir det gjort greie for dette i kart og/eller spesielle skjønnsføresetnader. Ut over det som det er gjort greie for i skjønnsføresetnadene, tek saksøkjaren ikkje på seg arbeid med bortleiing av vatn eller vedlikehald av grøfter og leidningsnett utanfor ekspropriasjonsområdet.

I tillegg til disse almindelige skjønnsforutsetninger er det for de enkelte takstnummere oppstilt spesielle skjønnsforutsetninger som er referert nedenfor under vedkommende takstnummere.

Mot skjønnsforutsetningene er ikke fremsatt noen innsigelse fra de saksøktes side.

III. Skjønnsgrunner.

A. Almindelige bemerkninger

1. Skjønnet gjelder erververlse av grunn og rettigheter for utvidelse og på enkelte strekninger omlegging av Fylkesvei 69-1-732 parsell Åsnes- Vest-Agder grense. Parsellens lengde er ca. 14,5 km.

Den grunn som erverves er for den største del skogsmark og består forøvrig av dyrket mark bortsett fra enkelte ubetydelige arealer tomte-og hagegrunn.

2. Det er ikke fremsatt noen innsigelsè mot fremme av skjønnet.

Retten har ved sin vurdering lagt til grunn de

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

mellom partene inngåtte avtaler og har videre bygget på de foran refererte almindelige skjønnsforutsetninger (jfr. dog for pkt. 3.1. det som er anført på s. 12) og de spesielle forutsetninger som er referert under de enkelte takstnummere.

Retten har vurdert alle de skader og ulemper som ekspropriasjonen kan føre med sig for de saksøkte. Retten har i denne forbindelse bygget på hva den selv har iakttatt under befaringen og har forøvrig tatt hensyn til og vurdert de foreliggende karter, herredskogmester Karl Askland's oppgave over skogbestand, bonitering m.v. vedkommende de arealer som avstås, Ågder Tømmermåling's oppgaver over treslagsfordeling , antall trær, alder og kubikkmasse på arealene samt partsforklaringer og anførsler fra partsrepresentanter og kommunens prosessfullmektig.

3. Retten har lagt til grunn at de saksøkte i samsvar med Grunnlovens § 105 har krav på full erstatning for økonomisk skade og ulempe som påføres deres eiendommer eller rettigheter, innenfor rammen av ekspropriasjonserstatningsloven av 26 januar 1973 slik denne lovs regler må forstås etter foreliggende rettspraksis, alt for såvidt det ikke gjelder skader m.v. som etter skjønnsforutsetningene skal holdes utenfor skjønnet.

Hvor intet annet uttrykkelig er anført har retten regnet med at bruksverdien som ledd i utnyttelse av eiendommene til jord- og skogbruk representerer den høyeste verdi for de saksøkte og lagt dette til grunn for sin vurdering. Det er herunder tatt i betraktning den for de saksøkte mest økonomisk utnyttelse av deres eiendommer og det uten hensyn til om den enkeltes bruksutøvelse hittil har vært så rasjonell og regningssvarende som mulig. Hvor investeringer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

etter rettens mening er nødvendig for å oppnå en mer økonomisk utnyttelse enn den som finner sted, er imidlertid hensyn tatt til de utgifter som i tilfelle vil påløpe.

Som skoggrunn er taksert foruten grunn hvor det vokser skog, også grunn som det vil være økonomisk hensiktsmessig å benytte til skogproduksjon og dette vil gi den høyeste utnyttelsesverdi. Ved vurderingen av skoggrunn er som grunnlag og utgangspunkt benyttet en rentefot på 4 % som kapitaliseringsfaktor.

Det tilføyes at retten har vurdert om utnyttelse til eventuell dyrking av skogrunn som nevnt vil betinge en større verdi for grunneierne, men har funnet at det ikke vil være tilfelle for noen av eiendommene.

Ifølge de almindelige skjønnsforutsetningers pkt. 3.2. overtar kommunen arealene med påstående skog såfremt intet annet er anført nedenfor under de enkelte takstnummere. Erstatnignen for skogsvirke er da fastsatt særskilt på grunnlag av nettoverdien for grunneieren på rot ved skjønnets avhjemling eller det tidligere tidspunkt da kommunen har tiltrått besiddelsen av grunnen ifølge de spesielle skjønnsforutsetninger.

Hvor grunneieren vil hogge selv, beholder vedkommende selv det hogne trevirke.

I enkelte tilfelle er tidligere hogget av veivesenet eller grunneieren og oppgjør for skogsvirket foretatt.

I alle tilfelle hvor påstående skog er hogget eller skal hogges har retten tatt hensyn til tap ved at ikke hogstmoden skog er avvirket eller må avvirkes og tilkjent ulempeserstatning herfor,

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

11.

Ulempeserstatning er videre tilkjent hvor vanskeliggjort drift av eiendommene eller andre forhold medfører skade eller ulempe av økonomisk betydning.

4. Etter ekspropriasjonserstatningsloven av 23 januar 1973 § 11 skal til grunn for erstatningsfastsettelsen legges det tidspunkt da skjønnet holdes, dog slik at hvis ekspropriasjonen er iverksatt før den tid, skal verdien på tiltredelsestidspunktet legges til grunn. Denne bestemmelse er i samsvar med tidligere gjeldende rett, jfr. høyesterettsdommer i Rt. 1970 s. 192 flg. og Rt. 1970 s. 983 flg.

I det foreliggende tilfelle er forholdet at arbeidet med utvidelsen og omleggingen av veien har foregått en tid. Deler av veianlegget er ferdig og gjenstand for trafikk. Andre deler er under opparbeidelse og for resten av strekningen er arbeidet ikke påbegynt.

De tidspunkter da besiddelsen av grunnen tidligere er tilträtt er angitt nedenfor under vedkommende takstnummere og prisnivået på disse tidspunkter lagt til grunn for fastsettelsen av erstatningen. For de øvrige takstnummere hvor besiddelsen ikke er tilträtt er bygget på prisnivået ved skjønnets avhjemling.

Ifølge loven av 26 januar 1973 § 11 , jfr. høyesterettsdommer i Rt. 1970 s. 193 flg. og Rt. 1970 s. 983 flg. skal det ved erstatningsansettelsen tas hensyn til tap som følger av at erstatningsutbetalingen helt eller delvis skjer på et senere tidspunkt enn tiltredelsen. Herom henvises til det som er anført nedenfor under avsnitt IV.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

12.

B. Bemerkninger angående de enkelte takstnummere.

Det er nedenfor for hvert takstnummer angitt hvilke skader og ulemper av økonomisk betydning retten har funnet å foreligge og tilkjent erstatning for. For ikke nevnte poster påføres det etter rettens mening ikke skader eller ulemper som er gjenstand for erstatning.

Overenstemmende med de almindelige skjønnsforutsetningers pkt. 3.1.A. har saksøkeren for hvert enkelt takstnummer gitt foreløbig oppgave over størrelsen av de arealer som erverves idet forutsetningen er at endelig oppmåling først skal skje når veianlegget er ferdig. Retten går imidlertid ut fra at avståelsen minimalt omfatter de arealer som er oppgitt og at de saksøkte derfor har krav på oppgjør for disse. Den oppmåling som senere skal foretas vil derfor bare ta sikte på å konstatere om det ferdige veianlegg beslaglegger større arealer enn oppgitt slik at de saksøkte har krav på tilleggserstatning derfor.

Retten undlater ikke å peke på at veianlegget er ferdig forbi enkelte takstnummere. Det hadde da vært rimelig og hensiktsmessig om saksøkeren i disse tilfeller hadde foretatt oppmåling slik at retten på grunnlag derav kunne fastsette den endelige erstatning.

I forbindelse med de almindelige skjønnsforutsetningers pkt. 3.1.B. bemerkes at de arealer skogsmark og dyrket mark som avstås fra de enkelte takstnummere til dels er av forskjellig kvalitet og verdi. Det er imidlertid ikke mulig for retten med noen grad av sikkerhet å angi grensene for ulike markslag m.v. slik saksøkeren ber om. Det hadde derfor etter rettens mening vært mest hensiktsmessig å fastsette samlet erstatningsbeløp for de forskjellige kategorier grunn som avstås fra de enkelte takstnummere. Når imidlertid saksøkeren

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

13.

har ønsket grunnerstatningen fastsatt pr. m^2 og de saksøkte ikke har fremsatt innsigelse mot dette, har retten funnet å burde etterkomme det fremsatte ønske. Som forholdet ligger a har det dog vært nødvendig å fastsette en gjennomsnittspris pr. m^2 for de forskjellige kategorier grunn som er oppgitt u de enkelte takstnummere. Ved anvendelsen av denne gjennomsni pris vil de saksøkte få full erstatning for grunnens verdi v skjønnets avhjemling eller det tidligere tidspunkt da kommun har tiltrådt besiddelsen hvor dette er angitt under de enkel takstnummere.

Takstnr. 1

Gnr. 7 bnr. 17 i Evje og Hornnes

Eiere: Kjell Uleberg, Odd Uleberg og Liv Spønberg

Grunnen tatt i besiddelse 1 mars 1981

Spesiell skjønnsforutsetning:

Avstår 30 m^2 skogsmark.

Retten bemerker:

De saksøkte har hogget selv.

Rettens avgjørelse:

Erstatning for skogsmark kr. 1,50 pr. m^2

Takstnr. 2

Gnr. 7 bnr. 1 i Evje og Hornnes

Eier: Georg Bjørndal

Grunnen tatt i besiddelse 1 mars 1981.

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 290 m^2 dyrket mark.

30 m^2 skogsmark

b. Avkjørsel ved pel 2000 nord

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

14.

c. Boligavkjørsel ved pel 1770 nord.

d. Driftsavkjørsler ved

pel 1650 nord

pel 1700 syd

pel 1640 syd

pel 2000 syd

Retten bemerker:

Veivesenet har hogget, men han har fått oppgjør for trevirket.

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for:

a. Dyrket mark kr. 7,- pr. m^2.

b. Skogsmark kr. 1,50 pr. m^2.

2. Ulempeserstatning for vanskeligere adkomst og for tidlig hogst kr. 2.200,-.

Takstnr. 3.

Gnr. 7 bnr. 22 og 40 i Evje og Hornnes

Eier: Knut Kallhovd

Grunnen tatt i besiddelse 1 mars 1981.

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 315 m^2 dyrket mark

380 m^2 skogsmark

65 m^2 hagegrunn

b. Avkjørsel ved pel 2200 nord

c. Driftsavkjørsler ved:

Pel 2000 nord

Pel 2070 nord

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

15.

Rettens avgjørelse:

Grunnerstatning for:

a. Dyrket mark kr. 7,- pr. m^2

b. Skogsmark kr. 1,50 pr. m^2

c. Hagegrunn kr. 15,- pr. m^2

Takstnr. 4

Gnr. 7 bnr. 23 i Evje og Hornnes.

Eier: Lars Larsen

Grunnen tatt i besiddelse 1 mars 1981.

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 275 m^2 dyrket mark.

b. Avkjørsel ved pel 2200 syd.

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for dyrket mark kr. 7,- pr. m^2.

2. Ulempeserstatning for hogst av epletrer kr. 500,-.

Takstnr. 5

Gnr. 8 bnr. 8 i Evje og Hornnes

Eier: Olav Arne Greiserokk.

Grunnen tatt i besiddelse 1 mars 1981.

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår:

1185 m^2 dyrket mark

18845 m^2 skogsmark + 500 m^2 ekstra areal ved skjæring,

tilsammen 19345 m^2 skogsmark

b. Avkjørsel ved pel 2780 nord.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

16.

c. Driftsavkjørsler ved:

Pel 2270 nord.

Pel 2290 syd

Pel 2400 syd

Pel 2500 syd og nord.

Pel 2540 nord

Pel 2700 syd

Pel 3060 syd

Pel 3140 syd

Pel 3390 nord

Pel 3700 nord

Pel 3950 nord og syd

Pel 4500 nord og syd

Pel 4760 syd

d. Veivesenet omlegger åpen grøft - gjennom de fyllmasser som veivesenet har påfylt- slik at vann som kommer ut av stikkrennene gjennom veien kan bli ført ut i elven. Grøfter anlegges etter korteste trase frem til elven. Fremtidig vedlikehold er veivesenet og kommunen uvedkommende.

Retten bemerker:

Det er opplyst at veivesenet på et areal av skogsmarken ca. 3000 m^2 har uttatt og benyttet til veianlegget ca. 8000 m^3 fyllmasse samt hogget påstående trær. Herfor gis særskilt erstatning hvorfor det areal skogsmark som skal erstattes etter m^2 pris reduseres til 16345 m^2. Om hogst av trevirket på dette areal er truffet særskilt avtale.

Rettens avgjørelse:

I. Grunnerstatning for:

a. Dyrket mark kr. 7,- pr. m^2.

b. Skogsmark kr. 1,10 pr. m^2

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

2. Erstatning for fyllmasse kr. 16.000,-.
3. Erstatning for hogget trevirke kr. 1.000,-.
4. Ulempeserstatning for ødelagt 400 m nettinggjerde, stikkrenne med kum, 1/4 dekar dyrket mark som er blitt uten verdi, 2 velteplasser ødelagt og for tidlig hogst kr. 18.000,-.

Takstnr. 6

Gnr. 8 bnr. 8 bnr. 26 i Evje og Hornnes

Eier: Odd Robstad

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår ingen grunn.

b. Avkjørsel ved pel 2320 syd.

Rettens avgjørelse:

Ingen erstatning.

Takstnr. 7

Gnr. 8 bnr. 11, 19, 20 og 21 i Evje og Hornnes

Eier: Karl Kallhovd

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår ingen grunn.

b. Avkjørsel ved pel 2790 syd.

Rettens avgjørelse:

Ingen erstatning.

Takstnr. 8.

Gnr. 8 bnr. 6 i Evje og Hornnes.

Eier: Eivind Ribe

Grunnen tatt i besiddelse 1 mars 1981

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 315 m^2 skogsmark

b. Avkjørsel ved pel 2860 nord.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

c. Driftsavkjørsler ved:

Pel 2970 nord og syd

Pel 3280 syd

Retten bemerker:

Det er opplyst at saksøkte har hogget selv.

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for skogsmark kr. 1,50 pr. m^2.
2. Ulempeserstatning vedkommende flytting av garasje og for tidlig hogst kr. 4.600,-.

Takstnr. 9

Gnr. 8 bnr. 4 i Evje og Hornnes

Eier: Olav E. Kallhovd

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 40 m^2 dyrket mark
8145 m^2 skogsmark

b. Avkjørsel ved pel 3150 nord.

c. Driftsavkjørsler ved:

Pel 2970 nord

Pel 6200 nord og syd

Pel 6360 nord

Pel 6390 syd

Pel 6440 nord

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for:

Dyrket mark kr. 7,- pr. m^2

Skogsmark kr. 1,20 pr. m^2.

2. Erstatning for trevirke kr. 37.500,-.
3. Ulempeserstatning vedkommende for tidlig hogst 2.000,-.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

19.

Takstnr. 10

Gnr. 8 bnr. 9 i Evje og Hornnes

Eier: Marit Støylen Wiik

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 75 m^2 dyrket mark

1230 m^2 skogmark

b. Boligavkjørsel ved pel 4320 nord

Retten bemerker:

Det er opplyst at saksøkte har hogget selv.

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for:

Dyrket mark kr. 7,- pr. m^2.

Skogsmark kr. 1,20 pr. m^2.

2. Ulempeserstatning vedkommende 0,5 dekar skogsmark som blir liggende mellom gammel og ny vei samt for tidlig hugst kr. 2.300,-.

Takstnr. 11

Gnr. 8 bnr. 8 bnr. 16

Eier: Reidun Brandsdal

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 590 m^2 dyrket mark.

b. Avkjørsel ved pel 4910 nord

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for dyrket mark kr. 7,- pr. m^2.

2. Ulempeserstatning vedkommende ca. 1/4 dekar dyrket mark som blir liggende mellom gammel og ny vei kr. 1.500,-.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

20.

Takstnr. 12

Gnr. 8 bnr. 10 i Evje og Hornnes

Eier: Anders Kallhovd

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 60 m^2 dyrket mark

b. Avkjørsel ved pel 4940 nord.

Rettens avgjørelse:

Grunnerstatning for dyrket mark kr. 7,- pr. m^2.

Takstnr. 13

Gnr. 8 bnr. 14 i Evje og Hornnes

Eier: Bjørg Dovland

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 50 m^2 dyrket mark.

b. Avkjørsel ved pel 5010 nord

Rettens avgjørelse:

Grunnerstatning for dyrket mark kr. 7,- pr. m^2.

Takstnr. 14

Gnr. 8 bnr. 13 i Evje og Hornnes

Eier: Kjell Ove Kallhovd

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 245 m^2 dyrket mark.

b. Avkjørsel ved pel 5110 nord.

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for dyrket mark kr. 7,- pr. m^2.

2. Ulempeserstatning vedkommende flytting av gjerde kr. 1.000,-.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

Takstnr. 15

Gnr. 8 bnr. 1 i Evje og Hornnes

Eier: Anna Kallhovd Aaberget

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 10230 m^2 skogsmark

b. Gammel vei tilkobles ved pel 5250 syd

c. Driftsavkjørsler ved:

Pel 6600 syd

Pel 5880 nord

Pel 5690 nord og syd

Pel 5340 nord m/paralell driftsvei over bekken.

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for skogsmark kr. 1,25 pr. m^2.
2. Erstatning for trevirke kr. 30.000,-.
3. Ulempeserstatning vedkommende for tidlig hogst kr. 6.000,-.

Takstnr. 16 a

Gnr. 9 bnr. 23 i Evje og Hornnes

Eiere: Magne Møllen, Gunstein Uleberg Møllen og Gunnar Kjell Møllen

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 12440 m^2 skogsmark

b. Gammel vei tilkobles ved pel 7400 syd

c. Driftsavkjørsler ved:

Pel 6600 syd

Pel 6680 nord og syd

Pel 6940 syd

Pel 6960 nord

Pel 7080 syd

Pel 7210 nord

Pel 7300 syd

d. Avkjørsel til garasje ved pel 7750 nord

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for skogsmark kr. 1,- pr. m^2.
2. Erstatning for trevirke kr. 43.200,-.
3. Ulempeserstatning vedkommende vanskeliggjorte driftsforhold og for tidlig hogst kr. 4.700,-.

Takstnr. 16 b

Gnr. 9 bnr. 33 i Evje og Hornnes

Eiere: Magne Møllen og Gunstein Uleberg Møllen

Spesiell skjønnsforutsetning:

Avstår 1965 m^2 skogsmark

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for skogsmark kr. 0,90 pr. m^2.
2. Erstatning for trevirke kr. 8.700,-.

Takstnr. 17

Gnr. 9 bnr. 13 i Evje og Hornnes

Eier: Jon Olav Uleberg

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 1015 m^2 skogsmark.

b. Avkjørsel ved pel 7920 nord.

c. Boligavkjørsel ved pel 7670 nord

d. Avkjørsel garasje ved pel 7750 nord.

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for skogsmark kr. 1,10 pr. m^2.
2. Erstatning for trevirke kr. 175,-
3. Ulempeserstatning vedkommende gammel sag og for tidlig hogst kr. 4.700,-.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

23.

Takstnr. 18

Gnr. 9 bnr. 8 i Evje og Hornnes

Eier: Salve Arild Uleberg

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 210 m^2 dyrket mark
1535 m^2 skogsmark

b. Avkjørsel ved pel 8230 nord.

c. Driftsavkjørsel ved pel 7620 syd- felles med takstnr. 19

d. Driftsavkjørsel ved pel 7820 syd

e. Driftsavkjørsel ved pel 9030 nord på takstnr. 21.

f. Driftsavkjørsel ved pel 9860 nord på takstnr. 26.

g. Vannrør for jordvanning ved pel 8140

Retten bemerker:

Det er opplyst at arealet dyrket mark er noe større og arealet skogsmark noe mindre enn angitt i skjønnsforutsetningenes pkt. a.

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for:
   Dyrket mark kr. 7,- pr. m^2.
   Skogsmark kr. 1,- pr. m^2.
2. Erstatning for trevirke kr. 2.800,-.
3. Ulempeserstatning for såvidt angår for tidlig hogst kr. 2.000,-.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

24.

Takstnr. 19

Gnr. 9 bnr. 11 i Evje og Hornnes

Eier: Einar Uleberg

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår ingen grunn.

b. Avkjørsel ved pel 7920 nord

c. Driftsavkjørsel ved pel 7620 syd- felles med takstnr. 18

d. Driftsavkjørsel ved pel 8070 nord

Rettens avgjørelse:

Ingen erstatning.

Takstnr. 20

Grendehus v/ Aslaug Nes

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 315 m^2 grunn.

b. Avkjørsel som før.

c. Ny veikant blir minimum 3 meter fra husets grunnmur.

Retten bemerker:

Det areal som avstås er en del av tomten mellom grendehuset og veien. Det takseres på grunnlag av omsetningsverdien som tomtegrunn.

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning kr. 15,- pr. m^2.
2. Ulempeserstatning for reduksjon av gjenværende eiendoms verdi kr. 1.000,-.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

25.

Takstnr. 21

Gnr. 9 bnr. 14 i Evje og Hornnes

Eier: Olav K. Uleberg

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 1075 m^2 skogsmark.

b. Avkjørsel ved pel 8230 nord .

c. Driftsavkjørsel ved pel 8720 nord .

d. Driftsavkjørsel ved pel 9030 nord- felles med takstnr. 18.

e. Driftsavkjørsel ved pel 8980 syd - felles med takstnr. 22

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for skogsmark kr. 0,90 pr. m^2.

2. Erstatning for trevirke kr. 4.500,-.

3. Ulempeserstatning vedkommende for tidlig hogst kr. 600,-.

Takstnr. 22

Gnr. 9 bnr. 17 i Evje og Hornnes

Eier: Laura Uleberg

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 1475 m^2 skogsmark.

b. Driftsavkjørsel ved pel 8700 syd.

c. driftsavkjørsel ved pel 8980 syd - felles med takstnr. 21

Retten bemerker:

Skogen på det areal som avstås, består vesentlig av yngre bjerkeskog isprengt noe eldre furu. Saksøkte vil selv hogge bjerkeskogen, mens furutrerne blir hogget av veivesenet.

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for skogsmark kr. 0,90 pr. m^2.

2. Erstatning for furu kr. 680,-.

3. Ulempeserstatning vedkommende for tidlig hogst av både furu og bjerk kr. 800,-.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

26.

Takstnr. 23

Gnr. 9 bnr. 25 i Evje og Hornnes

Eiere: Gunstein Fidjestøl og Tor Olav Aas

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 690 m^2 skogsmark.

b. Gårdsvei ved pel 9090 syd.

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for skogsmark kr. 0,90 pr. m^2.

2. Erstatning for trevirke kr. 4.900,-.

3. Ulempeserstatning vedkommende for tidlig hogst kr. 300,-.

Takstnr. 24

Gnr. 9 bnr. 10 i Evje og Hornnes.

Eier: Sofie Rundal

Grunnen tatt i besiddelse 1 februar 1982

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 3755 m^2 skogsmark.

b. Driftsavkjørsel ved:

Pel 9490 nord

Pel 9610 syd

Retten bemerker:

Ved en feil er skjønnsbegjæringen og berammelse av saken ikke blitt forkynt for saksøkte som ikke har møtt eller samtykket i at skjønn blir avsagt. For dette takstnummer må derfor skjønnet utsettes.

Rettens avgjørelse:

Skjønnet utsettes.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

27.

Takstnr. 25

Gnr. 10 bnr. 2 i Evje og Hornnes

Eier: Åsmund Dåsvatn

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 10 m^2 dyrket mark.

b. Driftsvei ved pel 9860 syd.

c. Gammel og ny fylkesvei kobles sammen ved pel 10080

Retten bemerker:

En annen parsell av denne eiendom er behandlet under takstnr. 29.

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for dyrket mark kr. 7,- pr. m^2.

2. Ulempeserstatning vedkommende flytting av gjerde kr. 600,-.

Takstnr. 26

Gnr. 10 bnr. 9 i Evje og Hornnes

Eiere: Gunnar Abusdal, Vidar Abusdal, Knut Abusdal og Ingebjørg Høy Ramstad.

Grunnen tatt i besiddelse 1 januar 1979.

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 7850 m^2 skogsmark (frem til broen).

b. Driftsvei ved pel 10710 syd- felles med takstnr. 27

c. Driftsvei ved pel 9780 syd

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for skogsmark kr. 0,70 pr. m^2.

2. Erstatning for trevirke kr. 18.500,-.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

28.

Takstnr. 27

Gnr. 10 bnr. 1 i Evje og Hornnes

Eier: Kristian Dåsvatn

Grunnen tatt i besiddelse 1 januar 1979

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår:

250 m^2 dyrket mark

2035 m^2 skogsmark

b. Driftsavkjørsler ved:

Pel 10240 nord

Pel 10360 nord

Pel 10500 syd

Pel 10710 syd- felles med takstnr. 26

Retten bemerker:

Eiendommen og takstnr. 28 nar felles opplagsplass på takstnr. ~~25~~ 29. For en annen parsell av eiendommen henvises til taktnr. 30.

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for:

Dyrket mark kr. 7.- pr. m^2.

Skogsmark kr. 0.90 pr. m^2.

2. Erstatning for trevirke kr. 6.400,-.

3. Ulempeserstatning for redusert verdi av opplagsplassen på takstnr. ~~25~~ 29 kr. 750,-.

4. Ulempeserstatning for flytting av 45 m. gjerde og for tidlig hogst kr. 2.400,-.

Takstnr. 28

Gnr. 10 bnr. 4 i Evje og Hornnes

Eiere: Marit Ingeborg Gartha, Tone Marie Gartha og Olav Abusdal Gartha.

Grunnen tatt i besiddelse 1 januar 1982.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

29.

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 4030 m^2 skogsmark.

b. Driftsavkjørsler ved:

Pel 1190 nord og syd

Pel 1210 syd

Retten bemerker:

Det er opplyst at eiendommen og takstnr. 27 har felles opplagsplass på takstnr. ~~25~~ 29. Ved en feil er skjønnsbegjæringen og berammelsen ikke blitt forkynt for de saksøkte som ikke har møtt eller samtykket i at skjønn blir avsagt. Skjønnet utsettes derfor.

Rettens avgjørelse:

Skjønnet utsettes.

Takstnr. 29

Gnr. 10 bnr. 2 i Evje og Hornnes

Eier: Åsmund Dåsvatn

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 300 m^2 dyrket mark
1805 m^2 skogsmark

b. Avkjørsel ved:

Pel 1240 syd

Pel 1255 syd

Pel 1268 syd

c. Driftsavkjørsler ved:

Pel 1220 syd

Pel 1258 syd

Pel 1252 nord

Pel 1262 nord og syd

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

30.

Retten bemerker:

En annen parsell av eiendommen er behandlet under takstnr. 25.

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for:

Dyrket mark kr. 7,- pr. m^2.

Skogsmark kr. 0,90 pr. m^2.

2. Erstatning for trevirke kr. 20,-.

3. Ulempeserstatning vedkommende for tidlig hogst kr. 1.000,-.

Takstnr. 30

Gnr. 10 bnr. 1 i Evje og Hornnes.

Eier: Kristian Dåsvatn

Grunnen tatt i besiddelse 1 januar 1975

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 9300 m^2 skogsmark

b. Avkjørsel til og fra sagbruk ved pel 1336 øst

c. Driftsveier ved:

Pel 1290 vest

Pel 1310 vest

Pel 1334 vest

Pel 1395 vest

Pel 1440 vest

Retten bemerker:

Skogen er tidligere hogget. En annen parsell av eiendommen er behandlet under takstnr. 27.

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for skogsmark kr. 0,90 pr. m^2.

2. Ulempeserstatning vedkommende for tidlig hogst kr. 1.000,-.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

31.

Takstnr. 31

Gnr. 11 bnr. 12 i Evje og Hornnes

Eier: Åsulv Hannaas

Grunnen tatt i besiddelse 1 desember 1973

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 5 m^2 grunn.

b. Avkjørsel ved pel 1446 øst

Retten bemerker:

Den grunn som avstås er del av adkomstvei til hyttetomt og takseres etter omsetningsveidrien.

Rettens avgjørelse:

Grunnerstatning kr. 10,- pr. m^2.

Takstnr. 32

Gnr. 11 bnr. 5 i Evje og Hornnes.

Eier: Thomas Hannaas

Grunnen tatt i besiddelse 7 desember 1973.

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 415 m^2 dyrket mark
3880 m^2 skogsmark
40 m^2 sagtomt

b. Avkjørsel ved pel 1584 vest

c. Avkjørsel til og fra sagbruk ved pel 1680 vest.

d. Driftsavkjørsler ved:
Pel 1573 vest
Pel 1450 vest
Pel 1560 vest
Pel 1565 øst

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

32.

Retten bemerker:

Saksøkte har hogget selv.

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for:
Dyrket mark kr. 7,- pr. m^2.
Skogsmark kr. 1,10 pr. m^2.
Sagtomt kr. 10,- pr. m^2.

2. Ulempeserstatning vedkommende for tidlig hogst, vanskeligere drift av skogen og redusert verdi av gjenværende sagtomt kr. 8.000,-.

Takstnr. 33.

Gnr. 11 bnr. 1 i Evje og Hornnes

Eier: Olav Å. Uleberg

Grunnen tatt i besiddelse 1 januar 1976

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 295 m^2 dyrket mark
765 m^2 skogsmark.

b. Avkjørsel ved pel 1586 øst

c. Driftsveier ved:
Pel 1618 øst
Pel 1630 vest
Pel 1588 øst og vest

Retten bemerker:

Skogen er tidligere hogget. Under befaringen ble opplyst at vann fra veivesenets stikkrenne renner ut over dyrket mark i grensen med takstnr. 34 og volder skade på marken.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

33.

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for:
   Dyrket mark (inkl. hage) kr. 8,- pr. m^2.
   Skogsmark kr. 0,90 pr. m^2.
2. Ulempeserstatning vedkommende vannskade på dyrket mark og for tidlig hogst kr. 2.300,-.

Takstnr. 34

Gnr. 11 bnr. 6 og 9 i Evje og Hornnes

Eier Olav Heggland

Grunnen tatt i besiddelse 1 januar 1976.

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 230 m^2 dyrket mark.
   95 m^2 sagtomt
b. Avkjørsel ved pel 1601 vest
c. Avkjørsel til og fra sagtomt ved pel 1607 øst.
d. Driftsvei ved pel 1604 øst.

Retten bemerker:

Under befaringen ble opplyst at vann fra veivesenets stikkrenne renner ut over dyrket mark i grensen med takstnr. 33 og volder skade på marken.

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for:
   Dyrket mark kr. 7,- pr. m^2.
   Sagtomt kr. 10,- pr. m^2.
2. Ulempeserstatning vedkommende vannskade på dyrket mark og redusert verdi av gjenværende sagtomt kr. 3.800,-.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

34.

IV. Forfallstid for og renter av erstatningsbeløpene.

Som anført foran under III A nr. 4 skal det ved erstatningsfastsettelsen tas hensyn til tap som følger av at utbetalingen av erstatningen skjer på et senere tidspunkt enn tiltredingen av besiddelsen, Overenstemmende med pkt.4 A i de almindelige skjønnsforutsetninger blir rente å betale fra de tiltredelsestidspunkter som er nevnt under takstnr. 1, 2, 3, 4, 5, 8, 24, 26, 27, 28, 30, 31, 32, 33 og 34 frem til skjønnets avhjemling. Alle forhold tatt i betraktning finner retten at rentesatsen bør settes til 8 % p.a. Denne rente vil etter rettens mening dekke det tap som eierne av disse eiendommer har lidt ved at betalingen av det beløp de tilkommer først finner sted på et senere tidspunkt enn tiltredingen. Noe tap ut over det som denne rente dekker, er ikke påstått eller sannsynliggjort å være påført.

Overenstemmende med pkt. 4 B i de almindelige skjønnsforutsetninger blir fra skjønnets avhjemling til betaling skjer å betale 15 % rente p.a. av samtlige erstatningsbeløp, for de foran nevnte takstnummere inklusive den fastsatte rente fra tiltredelsestidspunktet til skjønnets avhjemling.

V. Omkostningene ved voldgiftsskjønnet

Evje og Hornnes kommune tilpliktes å betale utgiftene til voldgiftsretten etter særskilt fastsettelse.

Ingen av de saksøkte har påstått sig tilkjent saksomkostninger og noe grunnlag for å tilkjenne dem saksomkostninger foreligger ikke.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

VI. Skjønnsslutning:

1. Skjønnet utsettes for takstnr. 24 og 28.
2. Full erstatning til de øvrige saksøkte fastsettes til de under III B nevnte beløp med tillegg av renter som anført under IV.
3. Evje og Hornnes kommune betaler utgiftene til voldgiftsretten etter særskilt fastsettelse av retten.
4. Oppfyllelsesfristen er 2 uker fra forkyndelsen av voldgiftsskjønnet.

—

Voldgiftsskjønnet ble opplest. Bare rettens medlemmer var til stede.

Retten hevet.

A.L.Gullestad Olav Try Torleiv Repstad

Rett tvangsfravigelsesjenpart bekreftes:
ADVOKATFIRMAET
ØSLEBØ, TOFTE, ØSLEBØ & ASTRUP
Rita Solum

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

V o l d g i f t s s k j ø n n

(Tillegg til voldgiftsskjønn avsagt 21 desember 1982)

—

År 1983 den 28 februar ble voldgiftsrett holdt i Gjensidige Norsk Skadeforsikrings kontor i Kristiansand S.

Rettens formann: Justitiarius A.L.Gullestad, Kristiansand S.

Skjønnsmenn: 1. Gårdbruker Olav Try, Søgne
2. Gårdbruker Torleiv Repstad, Søgne

Saksøkrer: Evje og Hornnes kommune v/ ordføreren, Evje

Prosessfullmektig: Høyesterettsadvokat Helge Tofte, Kristiansand S.

Saksøkt: Grunneiere og rettighetshavere som berøres av utvidelse og omlegging av Fylkesvei 69-1-732 parsell Dåsnes - Vest-Agder grense.

Saken gjelder: Voldgiftsskjønn til fastsettelse av erstatning for avtåelse av grunn og rettigheter som må erverves for utvidelse og delvis omlegging av fylkesveien på nevnte strekning. Tillegg til voldgiftsskjønn avsagt 21 desember 1982.

Til stede: Bare rettens medlemmer.

Etter foretatt rådslagning og stemmegiving for lukkede dører ble for åpne dører avsagt slikt enstemmig

Voldgiftsskjønn:

I. Innledning.

Mellom Evje og Hornnes kommune på vegne av Aust-Agder fylke v/ fylkesutvalget og de grunneiere samt rettighetshavere som berøres av utvidelse og omlegging av Fylkesvei 69-1-732 parsell Dåsnes- Vest-Agder grense er tidligere til forskjellige tidspunkter inngått sålydende avtale:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

2.

1.

I forbindelse med omlegging av fylkesveg 69-1-732 parsell Dåsnes - Vest-Agder grense avgir grunneieren nødvendig grunn til veianlegget etter de planer vegvesenet endelig måtte bestemme. Arbeidet kan påbegynnes straks denne avtale er undertegnet av begge parter.

2.

Grunnen avgis på de vilkår som gjelder ved ekspropriasjon av grunn for fylkesveger jfr. vegvesenets alminnelige skjønnsforutsetninger.

3.

I mangel av minnelig ordning fastsettes erstatninger til grunneier - med endelig og bindende virkning - av tre personer alle oppnevnt av sorenskriveren i Setesdal. Ved erstatningsutmålingen skal reglene for erstatningsutmåling ved ekspropriasjon - på det tidspunktet skjønnet avholdes - legges til grunn.

4.

Kommunen er forpliktet til å begjære skjønn i så god tid at endelig erstatning kan utbetales senest 5 - fem - år etter at arbeidet over eiendommen er påbegynt. Erstatningen forfaller dog under ingen omstendigheter til betaling før anleggsarbeidene over eiendommen er endelig avsluttet.
Av erstatningen betales renter fra tidspunktet for arbeidets påbegynnelse over eiendommen og frem til betaling finner sted.
Har arbeidet over eiendommen begynt til forskjellig tid fastsetter skjønnsretten (jfr. pkt.3) for hvilke beløp og fra hvilket tidspunkt renter skal svares.
Rentefoten fastsettes også av skjønnsretten.

5.

Denne avtale kan tinglyses som hefte på eiendommen. "

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

3.

I henhold til avtalens pkt. 3 har sorenskriveren i Setesdal oppnevnt følgende voldgiftsrett til med endelig og binnende virkning å fastsette den erstatning som grunneiere og rettighetshavere har krav på i anledning omlegging og utvidelse av Fylkesvei 69 på den i avtalen nevnte strekning:
Rettens formann: Justitiarius A.L.Gullestad, Kristiansand S.
Skjønnsmenn: Gårdbruker Olav Try, Søgne
Gårdbruker Torleiv Repstad, Søgne

På vegne av Evje og Hornnes kommune begjærte høyesterettsadvokat Helge Tofte den 10 august 1982 skjønn holdt. Hovedforhandling ble holdt i kommunelokalet i Evje den 29 september 1982 med etterfølgende befaring samme dag og dagen etter av samtlige takstnummere på den strekning som foran er nevnt.

Etter at saken var opptatt til avsigelse av skjønn ble det av retten oppdaget at eierne av takstnr. 24 og 28 ikke var varslet hvilket var årsaken til at de ikke hadde møtt. Da voldgiftsskjønnet ble avsagt 21 desember 1982, ble derfor skjønnet utsatt for disse takstnummere. Eierne av takstnr. 24 og 28 har imidlertid senere skriftlig samtykket i at voldgiftsretten med endelig og binnende virkning fastsetter den erstatning de tilkommer på grunnlag av de opplysninger retten har mottatt og de iaktagelser den har gjort under befaringen av eiendommene. Under henvisning til disse erklæringer som er referert nedenfor under vedkommende takstnummere blir derfor tilleggskjønn å avsi for takstnr. 24 og 28. I denne forbindelse bemerkes at for begge takstnummere foreligger boniteringsoppgave fra herredsskogmester Karl Askland. For takstnummer 24 foreligger desuten oppgave over det tømmer som må hugges, mens det for takstnr. 28 ikke foreligger slik oppgave idet saksøkte etter det opplyste tidligere har hogget selv.

I henhold til en mellom kommunen og eieren av takstnr.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

29 inngått overenskomst som er referert nedenfor, vil tilleggs-skjønnet desuten omfatte tilføyelse til det skjønn som ble avsagt for dette takstnummer den 21 desember 1982.

II. Skjønnsforutsetninger.

De almindelige skjønnsforutsetninger for tilleggsskjønnet er de samme som for det tidligere avsagte skjønn og lyder slik:

"1. Føresetnadene

A. Skjønnsføresetnadene viser det faktiske grunnlaget som skjønnsretten skal byggje på ved fastsetting av erstatningar:

- omfanget av eigedomsinngrepet
- den framgangsmåten saksøkjaren nyttar når han skal rekne ut og betale erstatninga,
- dei tiltaka saksøkjaren tek på seg.
- dei forholda som skal haldast utanfor skjønnet.

Saman med skjønnsføresetnadene blir det lagt fram kart, arealoppgåver og liknande materiale. I tillegg til det som er fastsett i skjønnsføresetnadene og anna framlagt materiale som er nemnt ovanfor, tek saksøkjaren ikkje på seg arbeid eller andre plikter.

B. Skjønnsføresetnadene er sett saman av ein allmenn del og ein spesiell del. Dei spesielle føresetnadene inneheld særlege reglar som gjeld for det enkelte takstnummeret. Så langt dei spesielle føresetnådene er i strid med dei allmenne eller med det generelle kartmaterialet som er lagt fram, skal dei spesielle føresetnadene gjelde.

C. Saksøkjaren tek atterhald om at han fram til skjønnet blir avheimla skal ha rett til å endre eller suppliere det materialet som er nemnt ovanfor.

2. Omfanget av eigedomsinngrepet

A. I tillegg til grunn omfatter eigedomsinngrepet alle dei rettane som er nødvendige for bygging, utbetring, vedlikehald og drift av dei offentlege veganlegga som er med i ekspropriasjonstiltaket.

B. Grunn til offentlege vegar blir ekspropriert til eigedom i samsvar med det som er fastsett i skjønnsføresetnadene og vist for skjønnsretten ved utstikking i marka, kart og vegprofil. I tillegg til vegbreidda (kjørebane, skulder og eventuelt midtdelar) omfattar eigedomsområdet for vegen grunn til grøfter, fyllingar, skjeringar og andre tiltak som er nødvendige av omsyn til ekspropriasjonstiltak.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

C. Grunn blir ekspropriert ut til ca. 0,7 meter frå fyllingsfot/skjeringstopp, likevel slik at grense for vegområdet ikkje skal trekkjast nærare vegkant enn ca. 2,6 meter. Alle mål gjeld horisontale avstandar.

D. Utanfor vegområdet omfattar ekspropriasjonen rett til mellombelse og permanente eigedomsinngrep i samsvar med det som går fram av spesielle skjønnsføresetnader, eventuelt med tilvising til kart, profil og særskilte oppgåver. Ekspropriasjonen vil dessutan, i tråd med det som går fram av det nemnde materialet, kunne gjelde:

- rett til å flytte eksisterande leidningsnett og leggje nye leidningar,
- rett til å byggje, leggje om og halde ved like private vegar,
- erverv av private bruksrettar til bate for andre enn saksøkjaren.

E. Eigedomsinngrepet gjeld óg for matjord innanfor ekspropriasjonsområdet.

3. Erstatningsforhold med tilhøyrande reglar

3.1. Fastsetting av grunnerstatning

A. Saksøkjaren legg fram førebelse oppgåver over kva areal som skal ervervast for kvart takstnummer, jfr. pkt. 2 B og C i føresetnadene. Endeleg oppmåling skjer først når anlegget er ferdig.

B. Saksøkjaren ber om at skjønnsretten fastset grunnerstatning pr. arealeining (dekar/m^2) for kvart takstnummer, spesifisert etter markslag/bonitet/arealkategori, alt så langt det trengst av omsyn til erstatningsoppgjeret. Dersom grensene for ulike markslag m.v. er usikre, ber saksøkjaren om at grunnerstatningane blir spesifiserte med tilvising til plankartets profilnummer eller på annan eintydig måte.

3.2. Tre og annan vegetasjon

Grunnen blir ekspropriert med påståande tre og annan vegetasjon dersom anna ikkje er fastsett i spesielle skjønnsføresetnader. Kommunen sørger for bestandsregistrering.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

3.3. Gjerde.

A. Flytting av gjerde:

I. Dersom saksøkte krev erstatning for flytting av eksisterande gjerde, avgjer skjønnsretten om det framleis er behov for gjerde og fastset erstatning for flyttinga. Frist for flytting av gjerde blir gitt i spesielle skjønnsføresetnader. Dersom gjerdet ikkje er flytt innan fristen, blir det fjerna av vegsjefen som i så fall er utan ansvar for gjerdemateriellet.

II. Flytting av gjerde etter pkt. BI fører ikkje til endringar for det framtidige vedlikehaldet.

B. Fellesreglar for nytt gjerde og flytting av gjerde:

I. Når den eksakte gjerdelengda ikke er klar under skjønnet, ber saksøkjaren om at skjønnsretten fastset gjerdeerstatning pr. løpemeter.

3.4. Inngrep som ikkje er permanente

I spesielle skjønnsføresetnader blir det gjort greie for inngrep utanfor ekspropriasjonsområdet som ikkje er permanente, jfr. pkt. 2 D i føresetnadene. Skjønnsretten fastset erstatning for slike inngrep i samsvar med det som blir påvist.

3.5. Anleggsarbeidet

Erstatning for skade og ulempe som kjem av anleggsdrifta, skal haldast utanfor skjønnet med mindre anna er fastsett i dei spesielle skjønnsføresetnadene.

3.6. Andre erstatningsforhold

Dei erstatningane som skjønnsretten fastset, skal dekkje alle erstatningspliktige skader og ulemper i samband med ekspropriasjonstiltaket, bortsett frå det som klart er halde utanfor skjønnet, anten i skjønnsføresetnadene eller i avgjerda til skjønnsretten. Såleis omfattar erstatningane og eventuell skade eller ulempe i samband med stikkings- og måle-arbeid, grunnundersøking o.l.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

4. Oppgjer og rente av erstatningane

A. Når saksøkjaren tek over rettane sine før endeleg erstatningsoppgjer, anten dette skjer etter samtykke frå saksøkte eller løyve etter oreigningslova § 25, gjeld § 11, tredje setning i lov av 26. januar 1973, nr. 4, lov om erstatning ved ekspropriasjon av fast eigedom.

B. Fra det tidspunkt voldgiftsskjønnet foreligger svarer kommunen 15 % rente p.a. frem til utbetaling finner sted.

5. Andre forhold

5.1. Avkjørsler

A. Avkjørsler blir viste i planar og spesielle skjønnsføresetnader. Endra bruk av eksisterande eller nye avkjørsler er avhengig av særskilt løyve.

B. Avkjørsler blir bygde av vegsjefen. Når vegsjefen tek ansvaret for arbeid med tilknytingsveg eller liknande, vil dette gå fram av kart og/eller spesielle skjønnsføresetnader.

5.2. Leidningar, grøfter m.v.

A. Med mindre anna følgjer av særlege vilkår, sørgjer saksøkjaren for nødvendig omlegging av eksisterande, lovleg leidningsnett. Dette gjeld mellom anna elektriske leidningar, vass- og kloakkleidningar og grøfter med eventuelle kummar m.v. Saksøkjaren sørgjer for at eksisterande, lovlege vassleidningar, elektriske kablar m.v. blir lagt i varerøyr ved kryssing av vegen, dersom anna ikkje blir fastsett i spesielle skjønnsføresetnader.

B. Framtidig reparasjon og vedlikehald av leidningsnett som fell inn under pkt. A, har saksøkjaren ikkje ansvar for.

C. Reparasjon og vedlikehald av leidningsnettet innanfor vegområdet kan berre utførast etter løyve frå vegvesenet.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

8.

5.3. Bortleiing av vatn

A. Kulvertar og stikkrenner gjennom vegen som skal byggjast/oppretthaldast for nødvendig gjennomløp/bortleiing av vatn frå vegområdet, går fram av kart, profil m.v., eventuelt supplert med nærare utgreiingar i spesielle skjønnsføresetnader.

B. Når saksøkjaren reknar med at ekspropriasjonstiltaket vil føre til skadeleg endring av vasstand og vassføring utanfor ekspropriasjonsområdet, blir det gjort greie for dette i kart og/eller spesielle skjønnsføresetnader. Ut over det som det er gjort greie for i skjønnsføresetnadene, tek saksøkjaren ikkje på seg arbeid med bortleiing av vatn eller vedlikehald av grøfter og leidningsnett utanfor ekspropriasjonsområdet. "

I tillegg til disse almindelige skjønnsforutsetninger er det oppstilt spesielle skjønnsforutsetninger som er referert nedenfor under vedkommende takstnummere.

Mot skjønnsforutsetningene er ikke fremsatt noen innsigelse fra de saksøktes side.

III. Skjønnsgrunner

De skjønnsgrunner som voldgiftsskjønnet av 21 desember 1982 bygger på, lyder slik:

" A. Almindelige bemerkninger.

1. Skjønnet gjelder ervervelse av grunn og rettigheter for utvidelse og på enkelte strekninger omlegging av Fylkesvei 69-1-732 parsell Dåsnes- Vest-Agder grense. Parsellens lengde er ca. 14,5 km.

Den grunn som erverves er for den største del skogsmark og består forøvrig av dyrket mark bortsett fra enkelte ubetydelige arealer tomte- og hagegrunn.

2. Det er ikke fremsatt noen innsigelse mot fremme av skjønnet. Retten har ved sin vurdering lagt til grunn de

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

9.

mellom partene inngåtte avtaler og har videre bygget på de foran refererte almindelige skjønnsforutsetninger (jfr. dog for pkt. 3.1. det som er anført på s. 12) og de spesielle forutsetninger som er referert under de enkelte takstnummere.

Retten har vurdert alle de skader og ulemper som ekspropriasjonen kan føre med sig for de saksøkte. Retten har i denne forbindelse bygget på hva den selv har iakttatt under befaringen og har forøvrig tatt hensyn til og vurdert de foreliggende karter, herredskogmester Karl Askland's oppgave over skogbestand, bonitering m.v. vedkommende de arealer som avstås, Agder Tømmermåling's oppgaver over treslagsfordeling , antall trær, alder og kubikkmasse på arealene samt partsforklaringer og anførsler fra partsrepresentanter og kommunens prosessfullmektig.

2. Retten har lagt til grunn at de saksøkte i samsvar med Grunnlovens § 105 har krav på full erstatning for økonomisk skade og ulempe som påføres deres eiendommer eller rettigheter, innenfor rammen av ekspropriasjonserstatningsloven av 26 januar 1973 slik denne lovs regler må forstås etter foreliggende rettspraksis, alt for såvidt det ikke gjelder skader m.v. som etter skjønnsforutsetningene skal holdes utenfor skjønnet.

Hvor intet annet uttrykkelig er anført har retten regnet med at bruksverdien som ledd i utnyttelse av eiendommene til jord- og skogbruk representerer den høyeste verdi for de saksøkte og lagt dette til grunn for sin vurdering. Det er herunder tatt i betraktning den for de saksøkte mest økonomisk utnyttelse av deres eiendommer og det uten hensyn til om den enkeltes bruksutøvelse hittil har vært så rasjonell og regningssvarende som mulig. Hvor investeringer

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

10.

etter rettens mening er nødvendig for å oppnå en mer økonomisk utnyttelse enn den som finner sted, er imidlertid hensyn tatt til de utgifter som i tilfelle vil påløpe.

Som skoggrunn er taksert foruten grunn hvor det vokser skog, også grunn som det vil være økonomisk hensiktsmessig å benytte til skogproduksjon og dette vil gi den høyeste utnyttelsesverdi. Ved vurderingen av skoggrunn er som grunnlag og utgangspunkt benyttet en rentefot på 4 % som kapitaliseringsfaktor.

Det tilføyes at retten har vurdert om utnyttelse til eventuell dyrking av skoggrunn som nevnt vil betinge en større verdi for grunneierne, men har funnet at det ikke vil være tilfelle for noen av eiendommene.

Ifølge de almindelige skjønnsforutsetningers pkt. 3.2. overtar kommunen arealene med påstående skog såfremt intet annet er anført nedenfor under de enkelte takstnummere. Erstatningen for skogsvirke er da fastsatt særskilt på grunnlag av nettoverdien for grunneieren på rot ved skjønnets avhjemling eller det tidligere tidspunkt da kommunen har tiltrått besiddelsen av grunnen ifølge de spesielle skjønnsforutsetninger.

Hvor grunneieren vil hogge selv, beholder vedkommende selv det hogne trevirke.

I enkelte tilfelle er tidligere hogget av veivesenet eller grunneieren og oppgjør for skogsvirket foretatt.

I alle tilfelle hvor påstående skog er hogget eller skal hogges har retten tatt hensyn til tap ved at ikke hogstmoden skog er avvirket eller må avvirkes og tilkjent ulempeserstatning herfor.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

11.

Ulempeserstatning er videre tilkjent hvor vanskeliggjort drift av eiendommene eller andre forhold medfører skade eller ulempe av økonomisk betydning.

4. Etter ekspropriasjonserstatningsloven av 23 januar 1973 § 11 skal til grunn for erstatningsfastsettelsen legges det tidspunkt da skjønnet holdes, dog slik at hvis ekspropriasjonen er iverksatt før den tid, skal verdien på tiltredelsestidspunktet legges til grunn. Denne bestemmelse er i samsvar med tidligere gjeldende rett, jfr. høyesterettsdommer i Rt. 1970 s. 192 flg. og Rt. 1970 s. 983 flg.

I det foreliggende tilfelle er forholdet at arbeidet med utvidelsen og omleggingen av veien har foregått en tid. Deler av veianlegget er ferdig og gjenstand for trafikk. Andre deler er under opparbeidelse og for resten av strekningen er arbeidet ikke påbegynt.

De tidspunkter da besiddelsen av grunnen tidligere er tiltrått er angitt nedenfor under vedkommende takstnummere og prisnivået på disse tidspunkter lagt til grunn for fastsettelsen av erstatningen. For de øvrige takstnummere hvor besiddelsen ikke er tiltrått er bygget på prisnivået ved skjønnets avhjemling.

Ifølge loven av 26 januar 1973 § 11 , jfr. høyesterettsdommer i Rt. 1970 s. 193 flg. og Rt. 1970 s. 983 flg., skal det ved erstatningsansettelsen tas hensyn til tap som følger av at erstatningsutbetalingen helt eller delvis skjer på et senere tidspunkt enn tiltredelsen. Herom henvises til det som er anført nedenfor under avsnitt IV.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

12.

B. Bemerkninger angående de enkelte takstnummere.

Det er nedenfor for hvert takstnummer angitt hvilke skader og ulemper av økonomisk betydning retten har funnet å foreligge og tilkjent erstatning for. For ikke nevnte poster påføres det etter rettens mening ikke skader eller ulemper som er gjenstand for erstatning.

Overenstemmende med de almindelige skjønnsforutsetningers pkt. 3.1.A. har saksøkeren for hvert enkelt takstnummer gitt foreløbig oppgave over størrelsen av de arealer som erverves idet forutsetningen er at endelig oppmåling først skal skje når veianlegget er ferdig. Retten går imidlertid ut fra at avståelsen minimalt omfatter de arealer som er oppgitt og at de saksøkte derfor har krav på oppgjør for disse. Den oppmåling som senere skal foretas vil derfor bare ta sikte på å konstatere om det ferdige veianlegg beslaglegger større arealer enn oppgitt slik at de saksøkte har krav på tilleggserstatning derfor.

Retten undlater ikke å peke på at veianlegget er ferdig forbi enkelte takstnummere. Det hadde da vært rimelig og hensiktsmessig om saksøkeren i disse tilfeller hadde foretatt oppmåling slik at retten på grunnlag derav kunne fastsette den endelige erstatning.

I forbindelse med de almindelige skjønnsforutsetningers pkt. 3.1.B. bemerkes at de arealer skogsmark og dyrket mark som avstås fra de enkelte takstnummere til dels er av forskjellig kvalitet og verdi. Det er imidlertid ikke mulig for retten med noen grad av sikkerhet å angi grensene for ulike markslag m.v. slik saksøkeren ber om. Det hadde derfor etter rettens mening vært mest hensiktsmessig å fastsette samlet erstatningsbeløp for de forskjellige kategorier grunn som avstås fra de enkelte takstnummere. Når imidlertid saksøkeren

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

13.

har ønsket grunnerstatningen fastsatt pr. m^2 og de saksøkte ikke har fremsatt innsigelse mot dette, har retten funnet å burde etterkomme det fremsatte ønske. Som forholdet ligger an har det dog vært nødvendig å fastsette en gjennomsnittspris pr. m^2 for de forskjellige kategorier grunn som er oppgitt under de enkelte takstnummere. Ved anvendelsen av denne gjennomsnittspris vil de saksøkte få full erstatning for grunnens verdi ved skjønnets avhjemling eller det tidligere tidspunkt da kommunen har tiltrådt besiddelsen hvor dette er angitt under de enkelte takstnummere. ▪

Retten bygger på disse skjønnsgrunner så langt de passer ved fatsettelsen av erstatningene til takstnr. 24 og 28. Under henvisning hertil bemerkes:

Takstnr. 24

Gnr. 9 bnr. 10 i Evje og Hornnes

Eier: Sofie Rundal

Grunnen tatt i besiddelse 1 februar 1982

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 3755 m^2 skogsmark.

b. Driftsavkjørsel ved:

Pel 9490 nord

Pel 9610 syd.

Retten bemerker:

Eieren av takstnr. 24 har etter avsigelsen av voldgiftsskjønnet av 21 desember 1982 avgitt sålydende erklæring datert desember 1982:

" Undertegnede eier av gnr. 9 bnr. 10 i Evje og Hornnes har mottatt meddelelse om at det den 29 og 30 september 1982 er holdt voldgiftsskjønn vedkommende utvidelse og omlegging av Fylkesvei 69, parsell Dåsnes- Vest-Agder grense.

14.

Da skjønnsstevning og berammelse ikke er forkynt for mi
har jeg vært avskåret fra å møte i rettsmøtet og under befaring
av min eiendom.

Jeg samtykker imidlertid allikevel i at voldgiftsretten
med endelig og binnende virkning fastsetter den erstatning jeg
tilkommer for skade og ulemper vedkommende avtåelse av grunn m.v.
av min eiendom til veianlegget på grunnlag av de oppgaver og
opplysninger retten har mottatt og de iaktagelser den har gjort
under befaringen av min eiendom. "

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for skogsmark kr. 0,90 pr. m^2.
2. Erstatning for trevirke kr. 3.200,-.
3. Ulempeserstatning vedkommende for tidlig hogst kr. 1.200,-.

Takstnr. 28

Gnr. 10 bnr. 4 i Evje og Hornnes

Eiere: Marit Ingeborg Gartha Larsen, Tone Marie Gartha og
Olav Abusdal Gartha.

Grunnen tatt i besiddelse 1 januar 1982.

Spesielle skjønnsforutsetninger:

a. Avstår 4030 m^2 skogsmark.

b. Driftsavkjørsler ved
Pel 1190 nord og syd
Pel 1210 syd.

Retten bemerker:

Eierne av takstnr. 28 og deres mor Kari Garthe har avgitt
sålydende erklæring dat. desember 1982:

" Undertegnede eier av gnr. 10 bnr. 4 i Evje og Hornnes
har mottatt meddelelse om at det den 29 og 30 september 1982
er holdt voldgiftsskjønn vedkommende utvidelse og omlegging

15.

av Fylkesvei 69, parsell Dåsnes - Vest-Agder grense.

Da skjønnsstevning og berammelse ikke er forkynt for mig,
har jeg vært avskåret fra å møte i rettsmøtet og under befaringen
av min eiendom.

Jeg samtykker imidlertid allikevel i at voldgiftsretten
med endelig og binnende virkning fastsetter den erstatning jeg
tilkommer for skade og ulemper vedkommende avtåelse av grunn m.v.
av min eiendom til veianlegget på grunnlag av de oppgaver og
opplysninger retten har mottatt og de iaktagelser den har gjort
under befaringen av min eiendom. "

Det er opplyst at eierne har hogget selv samt at eien-
dommen og takstnr. 27 har felles opplagsplass på takstnr. 29.

Rettens avgjørelse:

1. Grunnerstatning for skogsmark kr. 0,80 pr. m^2.
2. Ulempeserstatning for redusert verdi av opplagsplass på
takstnr. 29 kr. 750,-.
3. Ulempeserstatning vedkommende for tidlig hogst kr. 3.200,-.

IV. Forfallstid for og renter av erstatningsbeløpene

Som anført foran under III A nr. 4 skal det ved erstat-
ningsfastsettelsen tas hensyn til tap som følger av at utbetalin-
gen av erstatningen skjer på et senere tidspunkt enn tiltredingen
av besiddelsen. Overenstemmende med pkt. 4 A i de alminnelige skjønn
forutsetninger blir rente å betale fra de tiltredelsestidspunkter
som er nevnt under takstnr. 24 og 28 frem til skjønnets avhjemling.
På samme måte som ved ved voldgiftsskjønnet av 21 desember 1982
finner retten at rentesatsen bør fastsettes til 8 % p.a. Denne
rente vil etter rettens mening dekke det tap som eierne av takstnr.
24 og 28 har lidt ved at betalingen av de beløp de tilkommer først

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

16.

finner sted på et senere tidspunkt enn tiltredingen. Noe tap ut over det som denne rente dekker, er ikke påstått eller sannsynliggjort å være påført.

Overenstemmende med pkt. 4 B i de almindelige skjønnsforutsetninger blir fra skjønnets avhjemling idag til betaling skjer å svare 15 % rente p.a. av de erstatninger som takstnr. 24 og 28 tilkommer inklusive 8 % rente p.a. fra tidspunktene for tiltredingen til skjønnets avhjemling.

V. Tillegg til voldgiftsskjønnet av 21 desember 1982 for såvidt angår takstnr. 29, gnr. 10 bnr. 2 i Evje og Hornnes, eier Åsmund Dåsvatn.

Voldgiftsskjønnet av 21 desember 1982 bygger for takstnr. 29 på de av saksøkeren oppstilte spesielle skjønnsforutsetninger som var tilsendt saksøkte uten at det fra denne fremkom noen innsigelse. I disse skjønnsforutsetninger er ikke opplyst at grunnen var tatt i besiddelse før skjønnet. Som følge derav ble saksøkte bare tilkjent morarente med 15 % av den fastsatte erstatning fra voldgiftsskjønnets avhjemling og har av kommunen mottatt oppgjør på grunnlag herav.

Saksøkte har imidlertid hevdet at grunnen var tatt i besiddelse før voldgiftsskjønnet ble avhjemlet. Dette er innrømmet av kommunen og det følger derav at saksøkte ikke ved voldgiftsskjønnet er tilkjent de renter han har krav på.

Saksøkte er forøvrig også misfornøyet med at han ikke har fått erstatning for redusert verdi av sagtomt og opplagsplass på sin eiendom. Når slik erstatning ikke ble tilkjent, skyldes det at retten ikke oppfattet saksøkte derhen at det ble krevet slik erstatning og at det ikke ble gitt opplysninger som kunne sannsynliggjøre at tap som nevnt ville bli påført.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

17.

Som forholdet ligger an er kommunen og saksøkte den 8 februar 1983 inngått sålydende overenskomst:

" Mellom Evje og Hornnes kommune og Åsmund Dåsvatn er det inngått slik avtale:

Det er tidligere avholdt voldgiftsskjønn forsåvidt gjelder erstatning for grunn og ulemper i forbindelse med omlegging av Fv.-69 over eiendommen til Åsmund Dåsvatn.

I tilknytning til dette skjønn er det enighet om følgende:

1. Åsmund Dåsvatn skal ha 8% rente av erstatningen for takst nr. 29 fra 1/1-1975 og frem til avsigelse av voldgiftsskjønn og deretter 15% rente p.a.

2. Voldgiftsretten avsier tilleggsskjønn hvor rentefoten fastsettes fra 1/1-1960 og frem til 1/1-1975 forsåvidt gjelder et areal på ca. 700 m2 som ble tatt i besittelse omkring 1960.

3. Åsmund Dåsvatn har krevet erstatning for redusert verdi av sagtomt og opplagsplass. Dette er ikke tatt med i voldgiftsskjønnet. Det er enighet om at den ene voldgiftsdommer, nemlig Olav Try, som enevoldgiftsdommer - fastsetter den erstatning Åsmund Dåsvatn tilkommer for disse ulemper.

Olav Try foretar befaring når marken blir snøbar og han avgjør selv om han vil innkalle partene eller kreve ytterligere uttalelse fra disse. "

Etter dette blir det ikke nødvendig for retten å ta standpunkt til om saksøkte tilkommer erstatning for redusert verdi av opplagsplass og sagtomt. Derimot skal retten fastsette den rente saksøkte tilkommer av erstatning for 700 m^2 skogsmark fra 1 januar 1960 til 1 januar 1975. Alle forhold tatt i betraktning finner retten at denne rente passende kan settes til 4 % p.a. I tillegg hertil skal saksøkte etter overenskomsten ha 8 % rente p.a. av hele det ved voldgiftsskjønnet av 21 desember 1982 fastsatte erstatningsbeløp fra 1 januar 1975 frem til 21 desember 1982. Fra denne dato svares 15 % rente p.a. av det samlede rentebeløp til betaling skjer.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1983/100897/93
Attesteringstidspunkt 2026-09-21 10:19

18.

Rettens avgjørelse:

I tillegg til den ved voldgiftsskjønnet av 21 desember 1982 fastsatte erstatning med renter tilkommer saksøkte:

1. 4 % rente p.a. av erstatning for 700 m^2 skogsmark fra 1 januar 1960 frem til 1 januar 1975.
2. 8 % rente p.a. av hele den ved voldgiftsskjønnet fastsatte erstatning fra 1 januar 1975 frem til 21 desember 1982.
3. 15 % rente p.a. av de under nr. 1 og 2 nevnte rentebeløp fra 21 desember 1982 til betaling skjer.

VI. Omkostningene ved tilleggskjønnet

Evje og Hornnes kommune plikter å betale omkostningene ved tilleggskjønnet etter særskilt fastsettelse.

Ingen av de saksøkte har påstått sig tilkjent saksomkostninger og noe grunnlag for å tilkjenne saksomkostninger foreligger ikke.

VII. Skjønnsslutning.

1. Full erstatning til takstnr. 24 og 28 fastsettes til de under III B nevnte beløp med tillegg av renter som anført under IV.
2. I tillegg til den ved voldgiftsskjønnet av 21 desember 1982 fastsatte erstatning tilkjennes takstnr. 29 renter som spesifisert under V.
3. Evje og Hornnes kommune betaler utgiftene til voldgiftsretten etter særskilt fastsettelse.
4. Oppfyllelsesfristen er 2 uker fra forkyndelsen av skjønnet.

—

Skjønnet ble opplest. Bare rettens medlemmer til stede.

Retten hevet.

A.L.Gullestad Olav Try Torleiv Repstad

Rett tinglysingsgrunnlag gjenpart bekreftes:
JUSTITIARIUMRET
ØSLEBØ, TOFTE, ØSLEBØ & ASTRU

Tilstandsrapport

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
EVJE OG HORNNES kommune
gnr. 7, bnr. 64

Sum areal alle bygg: BRA: 273 m² BRA-i: 273 m²



Befaringsdato: 23.09.2026 **Rapportdato:** 05.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5796 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** TY7872

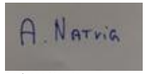
Foretak: M2 Takst AS

Medlem av NITO

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

m² Takst

Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetslover og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 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

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig bygget 1950,påbygget senere. Romslig bolig med innholdsrik planløsning, samt stor garasje.

Boligen fremstår vedlikeholdt. Nyere kledning, tak, våtrom, kjøkken, overflater, tilbygg mm. Mye utført etter 2000 ca. Også eldre bygningsdeler og byggeskikk som medfører merknader i rapport.

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport. Det er uttalt følgende fra Kommunal departementet vedr tilstandsrapport: "Det er ikke å forvente at den bygningskyndige skal avdekke alle feil og svakheter med en bolig. En slik målsetning er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den vil i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader". Med andre ord så påtar man seg som kjøper en risiko ved å kjøpe brukt bolig, og det MÅ forventes kontinuerlig vedlikehold. Plutselig vedlikehold vil oppstå.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert. Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

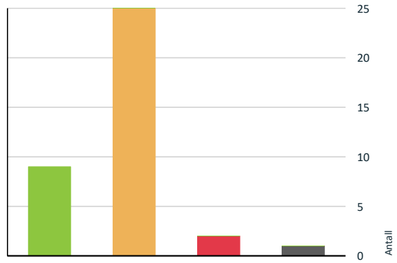
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

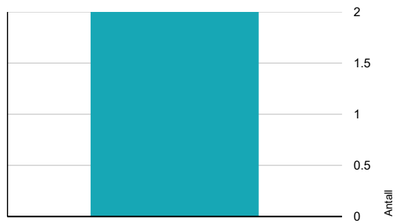
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

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

- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumpe** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Fuktsikring og drenering** Gå til side

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

- **Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Avvik: Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Gå til side
- Avvik: Det er horisontale spiler på rekkverk. Dette tillates ikke i dagens forskrifter med mindre man setter på glass/plast eller annen løsning på innvendig side som forhindrer klatremulighet for barn mm.
- Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

  Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav radonkonsentrasjon ihht NGU kart.
- Avvik: ikke håndløper kjeller og en side til 2 og.
- Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Røykvarslere og pulverapparat bør kvalitetsikres i boligen.

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1950

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Tekking er fra 2000 og 2004 ca ved tilbygg, og undertak er asfaltpapp og sutaksplater.

Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt vedlikehold og utskifting av slitte, knekte stein må forventes.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og utføre nødvendig vedlikehold, inkludert utskifting av slitte eller knekte takstein.
Når mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd, øker risikoen for at taket kan utvikle lekkasjer eller andre skader over tid, noe som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.
For å opprettholde god funksjon og redusere risiko for følgeskader, bør det påregnes at taktekking og undertak må skiftes ut innen rimelig tid.



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse
Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

Vannbord og vindski av tre. Beslått på tak, god løsning som forlenger levetid.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Stigtrinn feier OK.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av den estimerte levetiden for beslagsløsningene er oppnådd, og det er redusert tilgang til taket m.m. for å kunne gjennomføre grundig kontroll. Dette medfører økt risiko for behov for vedlikehold og mulige avvik.
• Avvik: Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av beslagsløsninger, takrenner og nedløp for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, spesielt med tanke på at mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd og tilgangen for kontroll er redusert.
Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, vanninntrenging og økte utbedringskostnader.
• Kjøper bør selv vurdere behovet for snøfangere. Ved manglende snøfanger er det risiko for skade på person/dyr mm.


Takrenner bør renses for sand mm.


Ingen snøfanger.

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport


Noe enklere belistning vinduer oppe, men står skjermet under tak.



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Trekonstruksjoner

Vurdering av avvik:
• Det er lufteventiler i gavlvegg på den ene siden, men ikke den andre. Kan tilsi at det er lite lufting av konstruksjoner som medfører noe risikofor kondensfukt mm.

Ingen luke innvendig for kontrollmulighet. Lukket konstruksjoner hvor en ikke har kontrollmulighet ansees som risiko da det kan finnes skjulte feil og avvik.

Det skal egentlig være luke til kaldt loftet for kontroll og ved brann for tilgang konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres lufteventil i gavlvegg på motsatt side for å sikre tilstrekkelig ventilasjon og redusere risiko for kondens og fuktskader i takkonstruksjonen.

Det anbefales å montere inspeksjonsluke til kaldloftet for å muliggjøre kontroll av konstruksjonen og sikre tilgang ved eventuell brann. Manglende kontrollmulighet øker risikoen for skjulte feil og skader som ikke oppdages i tide.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Trekonstruksjon med trekledning. Lufting bak kledning. Ikke observert åpen bare avvik. Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger ihht behov.

Vurdering av avvik:
• Kledning fra 2000 ca, som tilsier risiko for vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Kledningen er fra ca. 2000, noe som tilsier at det kan være behov for vedlikehold og eventuelle utskiftninger for å unngå forringelse av materialene og risiko for fuktskader eller råte. Regelmessig tilsyn og vedlikehold bør gjennomføres for å opprettholde veggens funksjon og levetid.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Oppe er vinduer fra 2006 og 2009. Nede er vinduer det samme unntatt baderomsvindu. Kjellervinduer fra 79 og et med enkelt glass som er eldre.

Vurdering av avvik:
• Det ene vinduet oppe har seget litt i ramme, går litt i karm. Vinduer i kjeller fra 1979. Og et eldre. Noe stedvis malingflass/slitasje treverk.

Konsekvens/tiltak
• Normalt oppsyn og vedlikehold. Vurdere modernisering kjeller men de fungerer jo utfra at det er enklere bodarealer der.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13333-5796 Befaringsdato: 23.09.2026 Side: 9 av 24

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør oppe, tredør med isolerglass. Fra 2009. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Nyere årgang. Funksjon OK.
- balkongdør, tredør med isolerglass. Fra 2009. Funksjon OK.
- vaskeromsdør, tredør med isolerglass, fra 1985. Funksjon OK.
- kjellerdør. Tredør. Noe alder og værslitasje utv og sitter litt i karm.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normale justeringer og mindre skjevheter kan alltid forekomme.

Vurdering av avvik:
• Noe stedvis alder og værslitasje. Kjellerdør sitter i karm/svill. Ikke fuget rundt kjellerdør.

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres jevnlig vedlikehold og eventuelt overflatebehandling av dører med alder og værslitasje for å forlenge levetiden og opprettholde funksjon.
Manglende vedlikehold kan føre til ytterligere forringelse, redusert isolasjonsevne og behov for utskifting på sikt.



TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:
• Påbegynnende dårlig treverk på støtte stolpe, påregnes byttet på sikt. Noe løst trinn på trappen mot hage.
• Avvik: Det er horisontale spiler på rekkverk. Dette tillates ikke i dagens forskrifter med mindre man setter på glass/plast eller annen løsning på innvendig side som forhindrer klatremulighet for barn mm.

Konsekvens/tiltak
• Støttestolpen med påbegynnende råte bør skiftes ut for å unngå videre forringelse og redusert bæreevne, noe som kan medføre risiko for konstruksjonsskader og svekket sikkerhet. Trinn må festes.
• Det anbefales å montere glass, plast eller annen løsning på innvendig side av rekkverket for å hindre klatremulighet for barn, i henhold til dagens forskriftskrav.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.









Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Tre og betondekke.

Vurdering av avvik:
• Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe nivåforskjeller er normalt utfra alder og tidligere byggeskikk.

Målt ca 40mm i stue, fra dør mot yttervegg. Støpt dekke under stue der det er målt skjevhet, dette tilsier at det er bygget slik kontra at dette er sig.

Konsekvens/tiltak
• Ved fremtidig oppussing eller renovering kan det være hensiktsmessig å rette opp nivåforskjellene for å oppnå bedre komfort og funksjonalitet.

⚠ Radon

Beskrivelse
Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

Konsekvens/tiltak
• Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helserisiko for beboere over tid.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Teglsteinspipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i begge stuer. Ubrennbar flate er tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:
• Utfra teglpipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder. Det er kun synlig pipe som er kontrollert, dvs det kan være avvik inni pipeløp som medfører avvik som ikke er mulig å avdekke.

Litt hulrom/løse flis foran vedovn oppe, sluppet i flislim og mangler noe fug som følge.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å få utført kontroll av pipe og ildsteder av kvalifisert fagperson, da mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd, samt fordi kun utvendig kontroll er utført (ikke i pipeløp som kan skjule avvik). Dette for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje, og for å redusere risikoen for brann eller funksjonssvikt.





TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse
Tretrapp.

Vurdering av avvik:
• Enklere trapp til kjeller og noe bruksslitasje.
• Avvik: ikke håndløper kjeller og en side til 2 og.

Konsekvens/tiltak
• Fungerer med avviket og bruksoppsyn. Vurdere maling liknende.

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Det bør monteres rekkverk/håndløper på begge sider hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fall og personskade ved bruk av trappen.







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Tre/lettdører.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.

Vurdering av avvik:
• Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas justering eller utbedring av dører som tar i karm eller svill for å sikre tilfredsstillende funksjon.
Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til økt slitasje og ytterligere funksjonssvekkelse.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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 > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtromsplater vegger og trepanel tak.

Vurdering av avvik:
• Litt differanse tykkelse på fug under våtromsplater. Enklere rundt dokasse. Mer utseendemessig avvik.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes om fugene under våtromsplatene skal utbedres for å oppnå et jevnere utseende. Konsekvensen av å ikke utbedre dette er hovedsakelig estetisk, men det kan også føre til at fukt lettere trenger inn dersom fugene ikke er tette.





1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater gulv

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• I et våtrom ønsker mann fall mot sluk slik at man er trygg på at evt lekkasjevann eller mye vannsøl ledes riktig vei. NorskStandard gir tg3 når det er stedvis feil fall i rommet. Det er fall mot innredning. I normalt bruk så vil ikke dette ha så mye å si fordi det er badekar hvor vann ledes direkte i avløp. Risiko er ved mye vannsøl eller lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk. Konsekvens er risiko ved lekkasje og redusert brukervennlighet ved vannsøl mm.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluk kontrollert. Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Selv om det ikke er observert åpenbare avvik som lekkasje liknende, så kan alder tilsi fremtidig vedlikehold. Endret bruksmønster/flere brukere mm kan endre vilkår for funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Mer enn halvparten av estimert levetid for membranløsning er oppnådd. Det bør følges opp med jevnlig kontroll og vurdering av tilstand for å avdekke eventuelle tegn til slitasje eller lekkasje, da risikoen for svikt og fuktskader øker med alder. Vedlikehold kan ikke utelukkes.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Innredning, badekar, vegghengt wc, benkeplate med utslagsvask og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Krakkelering i vask, mer utseendemessig avvik. Litt fuktsvelling foring ved siden av vaskemaskin.

Konsekvens/tiltak
• Krakkelering i vask og fuktsvelling i foring bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader og forringelse av materialer.







1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under eller over døren. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og risiko for mugg- og fuktskader.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Fuktmåling og observasjon gjort unnenfra ved avløpene. Normalt.

Hulltaking/fuktmåling er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

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 > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Våtromsplater vegger og panelbord tak.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Belegg på gulv. Det er lokalt fall dusjsone og god oppkant ved dørsvill, OK løsning.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Belegg som membranløsning.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Vegghengt wc, innredning og dusjgarnityr.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke synlig drens-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterne i vegg.

Konsekvens/tiltak
• Man kan for ordens skyld lage drensspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni sisternekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenshull.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:
• Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under eller over døren. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og risiko for mugg- og fuktskader.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse
Laminatgulv. Trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Integrert kjøleskap, stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Kjøleskap ca 5 år gammel, oppvaskmaskin 2025, steketopp er nyere ukjent årgang, ifølge tidligere eier. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Blandebatteri er også nye nyere, ca 5 år siden.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



1 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse
Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse
Vannrør av kobber og rør i rør. Kobber synlig i kjeller med synlig overgang til rør i rør. Nyere årgang.

Vurdering av avvik:
• Funksjon rør i rør er at evt lekkasjevann skal ledes til rom med fuktsikre løsninger. Evt lekkasjevann vil kunne ledes til kjeller. Redusert skadeomfang siden det er murte flater der hovedsaklig.

Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør av kobber. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør vurderes tiltak som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør-systemet ledes til egnet sted med fuktsikre løsninger, for å redusere risikoen for følgeskader på bygningsdeler. Selv om skadeomfanget er redusert på grunn av murte flater i kjeller, kan lekkasjevann likevel medføre fuktskader over tid. Oppsyn kobberdeler, risiko er evt lekkasje.







TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse
Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på avløpsrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden på avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan føre til lekkasjer eller driftsproblemer.
Ved eventuelle problemer bør rørene vurderes nærmere av fagperson, og det kan være aktuelt med utskiftning eller utbedring.

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

TG 1 Varmekabler

Beskrivelse
Begge bad. Funksjon OK.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse
Varmepumpe i stue.

Fra 2013. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten- av estimert levetid oppnådd. Man regner 10-15 år levetid, men avhengig av vedlikehold som er utført, plassering mm.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge produsentens anbefalinger for service og vedlikehold, samt vurdere utskifting av varmepumpen.
Konsekvensen av å ikke følge opp dette kan være redusert effekt, økt energiforbruk og risiko for driftsstans med påfølgende uforutsette kostnader.



TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse
Varmtvannsbereder plassert i kjeller og fra 2025. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Mangelfull el-tilkobling kan innebære økt risiko for elektrisk feil, brannfare og redusert sikkerhet.
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



⚠ Elektrisk anlegg

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

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
Automatsikringer.

Vurdering av avvik:
• Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.



⚠ Brannteknikse forhold

Vurdering av avvik:
• Røykvarslere og pulverapparat bør kvalitetsikres i boligen.

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Røykvarslere og pulverapparat bør kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å sikre at de fungerer som forutsatt. Manglende eller defekt brannvarsling og slukkeutstyr kan medføre økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse
Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er stedvis sprekker grunnmur som tilsier noe sig i grunn og fundament.

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse
Det er drenert nyere tid ca 2010.

Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

Vurdering av avvik:
• Det er observert saltutslag og/eller malingflass. Mindre fuktig murflater.

Det er ikke mulig å drenere rundt hele boligen fordi inngangsparti stikker utenfor kjellerens grunnmur og det er ikke mulig å grave under bygget.

Det mangler topplist, medfører at noe fukt kan komme ned bak plasten og medføre fuktpåkjenning grunnmur.

I eldre boliger vil det være kapillærsug, hvilket vil si fuktoppsug opp gjennom mur/betonggulv. Dette skyldes at tidligere byggeskikk ikke har fuktsperre under betongstøp. Erfaringsmessig så vil utvendig drenering rundt bolig/grunnmur medføre tørrere miljø i kjeller, men man vil ikke kunne hindre fuktoppsug fra gulv.

Det vil muligens kunne forekomme noe fuktig murvegg eller gulv fra kapilærsug bla, men ansees lite kritisk utfra at det er murvegger hovedsaklig.

Konsekvens/tiltak

• Det bør monteres topplist på grunnmursplasten for å hindre at fukt trenger inn bak plasten og gir økt fuktpåkjenning på grunnmuren.

Saltutslag og malingflass kan indikere fuktproblemer, og det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig for å oppdage eventuelle endringer.

Det må påregnes noe fuktopptrekk fra gulv og vegger i eldre konstruksjoner uten fuktsperre, da dette er vanlig for bygg fra denne perioden. Konsekvensen av dette kan være økt risiko for fuktskader og forringelse av innemiljøet over tid.

Det er ikke mulig å drenere rundt hele boligen, noe som kan medføre at enkelte områder er mer utsatt for fukt. Dette bør tas hensyn til ved bruk og innredning av kjeller.







Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 3 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur. Noe riss/sprekk pussflate ved inngang side, men intet vesentlig som ansees unormalt utfra alder. Ikke alle flater synlig.

Vurdering av avvik:

• Grunnmuren har sprekkdannelser.

Konsekvens/tiltak

• Lokal utbedring må utføres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







TG IU Terrengforhold

Beskrivelse

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

Beskrivelse

Septikktank og spredegrøft. Sementtank ifølge tidligere eier. Tidligere eier opplyste videre at avøpsrør er byttet nyere tid av BHF maskin.

Også opplyst at spredegrøfter er forbedret 2010 ca.

Brønnvann.

Ikke videre vurdert.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Manglende tiltak kan medføre vannskader eller avløpsproblemer.

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

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:

• Avvik: Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

• Avvik: Det er horisontale spiler på rekkverk. Dette tillates ikke i dagens forskrifter med mindre man setter på glass/plast eller annen løsning på innvendig side som forhindrer klatremulighet for barn mm.

• Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn.Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Boligen ligger i et område som ansees som moderat/lav radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

• Avvik: ikke håndløper kjeller og en side til 2 og.

• Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Røykvarslere og pulverapparat bør kvalitetsikres i boligen.

Konsekvens/tiltak

• Kjøper bør selv vurdere behovet for snøfangere. Ved manglende snøfanger er det risiko for skade på person/dyr mm.

• Det anbefales å montere glass, plast eller annen løsning på innvendig side av rekkverket for å hindre klatremulighet for barn, i henhold til dagens forskriftskrav.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fallulykker, spesielt for barn.

• Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helserisiko for beboere over tid.

• Det bør monteres rekkverk/håndløper på begge sider hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fall og personskade ved bruk av trappen.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.

• Røykvarslere og pulverapparat bør kontrolleres og eventuelt oppgraderes for å sikre at de fungerer som forutsatt. Manglende eller defekt brannvarsling og slukkeutstyr kan medføre økt risiko for personskade og materielle skader ved brann.

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

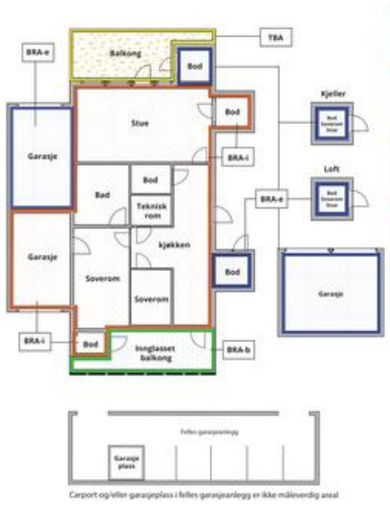
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Reglene om bruksendring og branncelle 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 branncelle

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.

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Kjeller	86			86	
1 etasje	109			109	54
2 etasje	78			78	6
SUM	**273**				**60**
SUM BRA	**273**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Kjeller	Bod arealer		
1 etasje	Stue, kjøkken, gang, bad/vaskerom, bad		
2 etasje	Soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, stue, gang/trapperom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Asbjørn Østefjells	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4219 EVJE OG HORNNES	7	64		0	500 m²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet

Adresse
Dåsvannsdalen 131

Hjemmelshaver
Østefjells Asbjørn

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.09.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	9	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	05.10.2026	
2	05.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vedlegg

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet 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. Funksjonsprøving 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 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."*

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så

Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES
Gnr 7 - Bnr 64
4219 EVJE OG HORNNES

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktsslitasje.

Det er kun boligen som inngår i rapporten. Garasje, lekehytter, utvendige boder etc. er ikke kontrollert.

Garasjer/boder med mer har generelt en enkel byggeskikk og standard.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nærområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Notater

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonsen, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Dåsvannsdalen 131, 4737 HORNNES. Gnr. 7, bnr. 23, i Evje og Hornnes kommune, oppdragsnr.: 2400260096
Megler: Asbjørn Svaland, mobil: 45909100, e-post: asbjorn@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Asbjørn Svaland
Daglig leder / Eiendomsmegler
459 09 100
asbjorn@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand
Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no