

# Tavlefjella 14

Vegårshei



Prisantydning: **kr 2 600 000,-**





Velkommen til Tavlefjella 14- Helårs fritidsbolig med flott utsikt til innlandsvann i et etablert hyttefelt!



Romslig terrasse med glassrekkverk som ikke hindrer utsikten i front, skaper muligheter for trivelige dager og kvelder utendørs

# Helårs fritidsbolig med flott utsikt i et etablert hyttefelt! God takhøyde i stue| En båt plass | Anneks

OMRÅDE  
**Vegårshei**

ADRESSE  
**Tavlefjella 14, 4985 VEGÅRSHEI**

Prisantydning  
**kr 2 600 000,-**

Omkostninger: **kr 82 500,-**  
Totalpris: **kr 2 682 500,-**  
Kommunale avgifter: **kr 4 598,- per år**  
Eiendomskatt: **kr 2 760,-**

---

BRA-i: 59 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 27 m<sup>2</sup>

BRA Total: 86 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Fritidseiendom  
Byggeår: 2006  
Soverom: 2  
Etasje: 1  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Festet



**Louise Tallaksen**  
Eiendomsmegler

**476 57 250**  
**[louise.tallaksen@sormegleren.no](mailto:louise.tallaksen@sormegleren.no)**

**Sørmeqleren AS, avd. Risør/Tvedestrand**  
Hovedgata 26, 4900 Tvedestrand  
37 14 30 00  
[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

## TAVLEFJELLA 14

### OM BOLIGEN

#### Eiendommens betegnelse

Gnr. 16, bnr. 16, fnr. 79, ideell andel 1/1  
i Vegårshei kommune.

#### Areal

BRA - i: 59 m<sup>2</sup>

BRA - e: 27 m<sup>2</sup>

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

BRA totalt: 86 m<sup>2</sup>

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

#### Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m<sup>2</sup> Vindfang , Stue/kjøkken , Toalettrom , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Bod

#### Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m<sup>2</sup> Soverom

#### Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 11 m<sup>2</sup> Bod

#### Ikke målbare arealer

Hems: Gulvareal: 13 kvm.

#### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Normal planløsning for fritidsboliger fra den aktuelle tidsperioden.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.

Hemsene er derfor ikke inkludert i arealmålingen av rom med måleverdig takhøyde. Arealet er for øvrig kommentert under rubrikken, Areal ved lav himlingshøyde (ALH) og gulvareal (GUA)

Befaringen ble foretatt før 01.01.2024 hvor ny arealstandard ble ikraftsatt. Terrasse og balkongarealer (TBA) er derfor ikke inkludert i rapporten.

Anneks: Det er ikke etablert tilstrekkelig alternativ rømning. Det er vinduenes netto-åpningsmål som legges til grunn for vurderingen.

#### Tomtetype

Festet

**Tomtebeskrivelse**

Punktffeste. Eiendommen er ikke oppmålt og har usikre grenser.

Tomta er et punktffeste, men har i ettertid blitt utvidet fra sirkeleiendom til et større areal med fiktive grenser for å få bygningene innenfor tomtearealet opplyser Vegårshei kommune.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktffestet. Grunneier er Dagfinn Lindtveit. Årlig festeavgift er pr 23.10.2023. kr 3 762,- . Neste regulering av festeavgifter er i 2027. Se vedlagte festekontrakt.

Festeavgiften reguleres ihht. konsumprisindeksen.

Grunneier opplyser om muligheter for innløsning av tomten. Eventuelt innløsningsgebyr 300 000,-

Festeren har samme fysiske rådigheter over festetomta til bruk innenfor festeformålet som en eier har. Fordi denne festekontrakten er et punktffeste uten klart definerte grenser, kreves likevel bortfesters samtykke for større inngrep på tomta. Fester kan kreve at trær på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe, blir fjernet.

**Festetid**

Fstekontrakten gjelder til den sies opp av fester.

Fester kan si opp kontrakten skriftlig med 2 års oppsigelsesfrist.

**Regulering av festeavgift**

Konsumprisindeksen.

**Innløsningsvilkår festekontrakt**

Grunneier opplyser om muligheter for innløsning av tomten. Evt. frikjøp må avtales direkte med grunneier.

Eventuelt innløsningsgebyr er 300 000,- pr. 23.10.2023 opplyser grunneier.

**Fstekontrakt datert**

17.11.2004.

**Beliggenhet**

Fritidsboligen ligger fint til i et attraktivt hyttefelt med en naturskjønn beliggenhet ved Fjorden/Vegår!

Eiendommen ligger i et attraktivt hyttefelt som befinner seg i et naturskjønt område i Vegårshei kommune. Feltet er fint tilrettelagt for store og små, med blant annet egen badestrand. Det er enkel adkomst til hytta, da det er bilvei helt frem til hytteveggen. Veletablert hyttefelt med umiddelbar nærhet til innsjøen Vegår, som lokalt går under navnet Fjorden. Kort gåavstand til bade plass og båt plass, mye fin ørret i Vegår, samt bade og padle muligheter. I Vegår er det fine muligheter for fiske (mot kjøp av fiskekort) og båtturer i den ca. 2 mil lange innsjøen og med sine ca. 365 øyer/holmer.

Nydelig utsikt som kan nytes både fra stuen innvendig og fra den romslige terrassen i front. Det er også gode solforhold. Selger opplyser om kveldssol på terrassen og morgensol på baksiden.

Butikk er å finne på blant annet Myra ca. 18 min unna med bil og 40 min til Tvedestrand. Ca. 18 min. kjøring til Vegårshei sentrum med matbutikker og Vegårshei ski- og aktivitetssenter med langrennsløyper og lite alpinanlegg.

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Fritidsboliger

**Bygningssakkyndig**

Espen Martinsen

**Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bærende undertak av tresponplater. Undertaket er tekket med fiberarmert takduk. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Taket er en saltakskonstruksjon med isolerte/tildekkede skråtak mot innredede rom. Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Det er montert liggende profilert dobbeltfalsset kledning med beisede overflater. Bjelkelagskonstruksjon av tre mot terreng / kryprom. Innvendig enkelt vannrørsopplegg i kobber og plast, tilknyttet innvendig vannsisterne og pumpe i stellerrommet. Enkelt innvendig rørsopplegg med gråvannsavsløp direkte til underliggende terreng. Terrengforholdene tilsier at boligen er fundamentert på masser av sprengstein over fjellgrunn. Støpte fundamenter og betongblokker mot sprengsteinsfylling.

Innvendige gulver er utført med tregulver. Veggflatene er utført med trepanel. Det er benyttet trepanel i tak / himlinger. Boligen er utført med elementpipe. Peisovn i stue.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?  
- Ja. Borehull. Ikke tilkoblet kommunalt avløp. Cinderella do.

### **Innhold**

Fritidsbolig, Vindfang, Stue/kjøkken, Toalettrom, Bad, Soverom, Soverom 2. Bod.

Anneks fra 2013. Ett soverom. Bygningen har normal standard. Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Det er ikke etablert tilstrekkelig alternativ rømning. Det er vinduenes netto-åpningsmål som legges til grunn for vurderingen.

Bod fra 2006. Bygningen har enkel standard. Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Fritidsbolig: BRA-i: 59 kvm. Ikke målbart areal: Hems: 13 kvm.

Anneks: BRA-e:16 kvm.

Bod: BRA-e: 11 kvm.

Areal og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

### **Standard**

Det foreligger tegninger av fritidsboligen, datert 26.11.2006.

Anneks: Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger. Det er derfor uvisst om bygningen er formelt omsøkt og godkjent. Bygningen er ikke omsøkt med rom for varig opphold.

Bod: Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger. Det er derfor uvisst om bygningen er formelt omsøkt og godkjent.

Ulovlig tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Fritidsboligen har normal enkel hyttestandard. Fritidsboligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Treterrasser i flere nivåer. Delvis overbygget terrasse i tilknytning til den østlige siden. Det er montert glassrekke i front.

Stue og kjøkken:

Stue og kjøkken i åpen løsning. Innredning: Fabrikkfremstilt innredning med over og underskaper. Laminert benkplate. Utstyr: Avsatt plass til komfyr og kjøleskap. Varmtvannsbereder på 30 liter er plassert i underskap. Stue og kjøkken sonen fremstår som lun, koselig og sosial med direkte utgang til den romslige terrassen.

Bad:

Enkel bad / stelleromsløsning. Vegg og takflater er utført med trepanel. Servantinnredning og dusjkabinett.

Toalettrom:

Servantinnredning og forbrenningstoalett. Komposteringstoalett (Snurredass) er frakoblet.

Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2016.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 22.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Fritidsbolig fra 2006, oppført i en etasje. Fritidsboligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Sommervannsløsningen er ført til innvendige installasjoner, med avrenning til terreng. Det foreligger ikke utslippstillatelse for den aktuelle løsningen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende stellerom / bad. Det ble registrert drypplekkasje fra den utvendige vannledningen, i overgang gjennom skillekonstruksjonen. Lekkasje har medført fuktskadede vindtett-plater / stubbloftsplater under baderomsdelen. Innredningen / bruken av det eksisterende annekset er ikke formelt omsøkt og godkjent. Tilleggsbygninger fremgår ikke av tilgjengelige tegninger og bygningsinformasjon. Byggetekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3: Store eller alvorlige avvik:

Utvendig > Snøfangere

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble målt / registrert noe lang spennvidde for bjelkelagskonstruksjonene. Det ble registrert fuktskadede vindtett-plater / stubbloftsplater fra lekkasje i tilknytning til vannledningen.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

Gulvet er ikke utført med gulvføll, sluk og tettesjikt, for håndtering av lekkasjevann.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen. Våt-sonen er utført med åpne vannrør og overflater som ikke er egnet for direkte vannsprut. Deler av den tilstøtende / underliggende skillekonstruksjonen er berørt av drypplekkasje fra den utvendige vannledningen.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Fritidsboligen er utført med røykvarslere og brannslukningsapparater. Produksjonsår eller etterkontroller på brannslukningsapparatene er ikke merket.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost. Det foreligger ikke utslippstillatelse for tilkobling til innvendige installasjoner (gråvannsutslipp). Anlegget er frostutsatt i den kalde årstiden. Det ble registrert drypplekkasje fra den utvendige vannledningen, i tilknytning til gjennomføring i skillekonstruksjonen, på den nordlige siden.

TG2: Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Takteking

Det er avvik: Opplektingen er noe lav, med påfølgende redusert utlufting mellom undertak og yttertakstekkingen.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik: Deler av kledningen er utsatt for vannsprut fra tilstøtende terrasse. Det er etablert gjennomføringer med fugettede overganger i tilknytning til utekontakt ved terrassedør, avgassrør fra forbrenningstoalett og tidligere hulltaking for varmepumpe.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Det er avvik: Det mangler flueduk / insektnetting i takutstikkene. Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

Utvendig > Terrassedør

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Utvendig > Hovedinngangsdører

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det ble registrert friksjon i tilknytning til boddøren med påfølgende utetthet mellom pakning og dørbblad.

Utvendig > Treterrasse

Det er avvik: lav høyde mellom kledning og terrasse nKledning i tilknytning til utekjøkken står i nær / umiddelbar tilknytning til fjellterrenget og utsettes for ekstra fuktbelastning. Deler av konstruksjonene ligger mot terreng og er utsatt for terrengfukt. Det ble registrert noe horisontalavvik i deler av konstruksjonen. Enkel utførelse og skjevheter i den synlige delen av fundamenteringen på den nordlige siden. Det ble registrert isdannelse over terrasseplatingen ved bodens østlige inngang. Terrassegulvene har vedlikeholdsbehov.

Innvendig > Overflater

Det er påvist andre avvik: Det er synlig overflateslitasje i tilknytning til tregulv i gangområdene gjennom stue og kjøkken. Fargesymptomer på uttørket fukmerke ved kjøleskap.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Innvendig > Innvendige trapper

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Det er avvik: Dusjdør er løs fra løpehjul / skinne i bunn.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Ingen ventilering utover åpning av vindu.

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Det er avvik: Det ble registrert friksjonslyd ved oppstart av ventilatoren.

Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det ble registrert skjev montering av utvendig avgassrør.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik: Det visuelle inntrykket tilsier at arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger.

Vannpumpe i toalettrommet går ujevnt. Deler av røropplegget er koblet direkte på trykkvann fra utvendig vannledning. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for røropplegget. Deler av røropplegget er frostutsatt i den kalde årstiden.



#### Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger. Det foreligger ingen dokumentasjon for røropplegget. Avløpsrørene er frostutsatt i den kalde årstiden. Avløp leder gråvann direkte til underliggende terreng.

#### Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Det er påvist begrenset ventilerings/luftgjennomstrømning. Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

#### Tekniske installasjoner > Varmepumpe

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVSinstallasjoner er oppbrukt.

#### Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

#### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i bod med egen inngang. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse og sjekklister i tavleskapet. Det foreligger ikke komplett anleggsdokumentasjon

for det opprinnelige anlegget eller etterinstalleringer. Ingen tilgjengelig kontrollrapport fra det lokale eltilsynet.

#### Tomteforhold > Terrengforhold

Det er avvik: Deler av terrengfallet leder overvann under fritidsboligen.

#### Tomteforhold > Komposteringstank - Snurredass

Det er avvik: Installasjonen har vanskelig tilkomst. Dette kan medføre utfordringer ved å svinge / dreie oppsamlingskammeret for tømning.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

#### **Innbo og løsøre**

To kommoder, to dobbeltsenger, en køyeseng, en gyngestol, spisestuesett, sofa og bord i stue og to senger på hems medfølger. Diverse andre løsøre kan medfølge etter avtale.

#### **Hvitevarer**

2 stk. kjøleskap og komfyr medfølger.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Beising og montert glassrekkverk.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber fra Telenor.

#### **Parkering**

En båt plass nr. 22. Ca. 2,40m bred. Selger opplyser om at de har kjøpt båt plassen for 22 000,-. Det foreligger ingen signert kjøpekontrakt for båt plassen og heller ingen andre øvrige avtaler for denne båt plassen.

Parkering for bil ved siden av utvendig bod.

#### **Forsikringsselskap**

if

#### **Polisnummer**

4697540

#### **Radonmåling**

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

#### **Diverse**

Velavgiften inkluderer vedlikehold og brøyting av vei.

Årlig forsikringspremie: 6 139,-

Selgerne opplyser om at det er kostnader tilknyttet borehullet. Selgerne opplyser om en kostnad på ca. 600-700 kroner i året for borehullet.

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Vedfyring og varmepumpe.

ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Dersom det er rom i boligen som

### **Info strømforbruk**

Selger opplyser om en strømkostnad på rundt 7 000,- i året.

### **Energikarakter**

C

### **Energifarge**

Oransje

## **ØKONOMI**

### **Kommunale avgifter**

Kr 4 598

### **Kommunale avgifter år**

2023

### **Info kommunale avgifter**

RTA: 1 833,-

Eiendomsskatt: 2 760,-

### **Eiendomsskatt**

Kr 2 760

### **Eiendomsskatt år**

2023

### **Formuesverdi sekundær**

Kr 574 650

### **Formuesverdi sekundær år**

2021

### **Andre utgifter**

Årlig utgift for båt plass: 500,-

**Årlig velavgift**

Kr 1 500

**Velforening**

Killand hytteforening

**Årlig festeavgift**

Kr 3 762

**Tilbud lånefinansiering**

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4212/16/16/79:

17.11.2004 - Dokumentnr: 3899 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 3 000

TOMTEVERDI KR. 150.000,-

Bestemmelser om regulering av leien

Bestemmelse om adkomstrett

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

02.11.2004 - Dokumentnr: 3690 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16

01.01.2020 - Dokumentnr: 1414179 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0912 Gnr:16 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 21.09.2005 . Ferdigattesten gjelder fritidsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke ferdigattest på anneks og bod. Det foreligger heller ikke tegning/søknad på anneks og bod.

**Ferdigattest/brukstillatelse datert**

21.09.2005.

**Vei, vann og avløp**

Privat vei inn til eiendommen. Fjordbygdveien er fylkesvei.

For å komme seg til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veier som bortfester eier eller har bruksrett til. Festeren må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene, inklusiv brøyting for vei som han bruker. Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester ihht. festekontrakt.

Vann. Privat. Borehull som deles med 10 andre.

Avløp. Privat. Cinderella.

Gråvannsavløp føres til utvendig terreng. For øvrig benyttes forbrenningstolett (Cinderella) og det er opplegg for opprinnelig komposteringstolett (Snurredass).

Selger opplyser om at det ligger kommunalt vann og avløp i området.

Eiendommen har innlagt vann fra brønn/vannpost. Tiltaket er ikke omsøkt. Vanntilførsel gjennom yttervegg er krever utslippstillatelse fra kommunen. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuelle pålegg eller søknader til kommunen påhviler kjøper.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse , tilhører reguleringsplan KILLAND II , 06.09.2016. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Området nord for eiendommen ligger i en hensynsone, flomfare.

### **Adgang til utleie**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på denne eiendommen.

### **Kommentar konsesjon**

Det er ikke konsesjon på denne eiendommen.

### **Kommentar odelsrett**

Det er ikke odelsrett på denne eiendommen.

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et

beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Prisantydning**

Kr 2 600 000

### **Totalpris**

Kr 2 682 500

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 600 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

65 000,00 (Dokumentavgift)  
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
66 000,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
82 500,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
2 666 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
2 682 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))  
-----

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøvelser. Budforhøvelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

### **Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Vedlegg til Salgsoppgave**

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside [www.sormeglere.no/41230029](http://www.sormeglere.no/41230029). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Meglere vederlag er avtalt til 2,50 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, og digital grunnpakke kr 9.000,-. I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 109 150,00,- inkl. mva.

### **Selger**

Inger Johanne Røisland

---

Bjørn Tore Røisland

**Oppdragsansvarlig**

Louise Tallaksen  
Eiendomsmegler  
louise.tallaksen@sormegleren.no  
Tlf: 476 57 250

**Ansvarlig megler**

Maria Stornes  
Eiendomsmegler  
maria.stornes@sormegleren.no  
Tlf: 905 70 307

Sørmegleren AS, avd. Tvedestrand, Hovedgata 26  
4900 Tvedestrand  
Tlf: 371 43 000  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**

29.11.2024

---



Vedovnen er plassert sentralt i rommet





Medfølger en båtplass



Her får man skikkelig hyttefølelsen! Lunt, hyggelig og sosialt



Nydelig utsikt som kan nytes både fra stuen innvendig og fra den romslige terrassen i front



Ett av soverommene



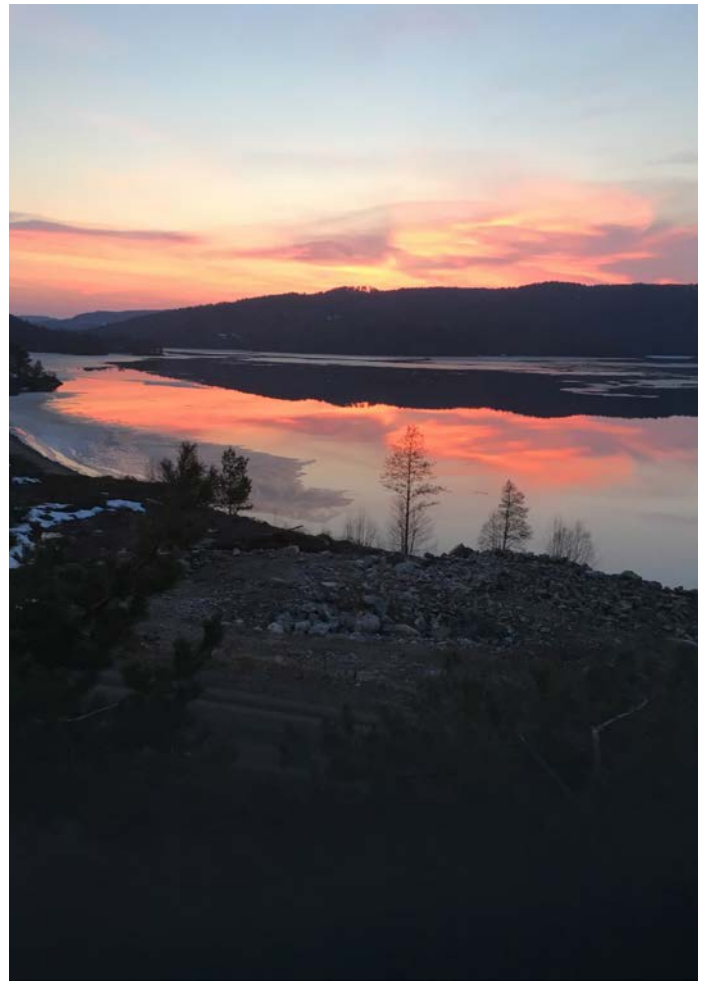
Kort gåavstand til badeplass og båt plass, fin ørret i Vegår, samt bade og padle muligheter



Terrasseområdet er delvis overbygget



Vegg og takflater er utført med trepanel



Privat bilde utover fjorden



Hyggelige frokoststunder her slår ikke feil



Hyggelig hems område for de små eller for oppbevaring?



Usjenert beliggenhet i et etablert hyttefelt på Vegårshei



Toalettrom: Servantinnredning og forbrenningstolett



Kjøkken i åpen løsning



Soverom nr. 2



Enkelt baderom. Det er privat borehull til vann og cinderella do.



Godt med plass til både spisestue og sofasone. Legg merke til den gode takhøyden!



# Tavlefjella 14

## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 35 min 🚗
🚆 Vegårshei stasjon Linje F5	15 min 🚗 12 km
🚆 Lyngør Holmbrygga Linje 195	26.8 km
🚆 Lyngør Kommunalen Linje 195	27.1 km
🚆 Solheim Linje 155	21 min 🚶 1.6 km

## Avstand til byer

Tvedestrand	42 min 🚗
Risør	50 min 🚗
Arendal	54 min 🚗
Skien	1 t 32 min 🚗
Oslo	3 t 3 min 🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Vegårdtun leirsted	23 min 🚶
🚗 Vegårshei kommune - Kommunehu...	17 min 🚗

## Vintersport

### Alpin

- Vegårshei ski og aktivitetssenter
- Kjøretid: 16 min
- Skitrek i anlegget: 1



## Aktiviteter

Nes Verk Golfpark	32 min 🚗
Lille Danmark badeplass	28.8 km

## Sport

🏊 Vegårdtun leirsted, gymsal Aktivitetshall	23 min 🚶 1.7 km
🏊 Nes Ballbinge Ballspill	26 min 🚶 1.9 km
🏊 Atletix Vegårshei	19 min 🚗

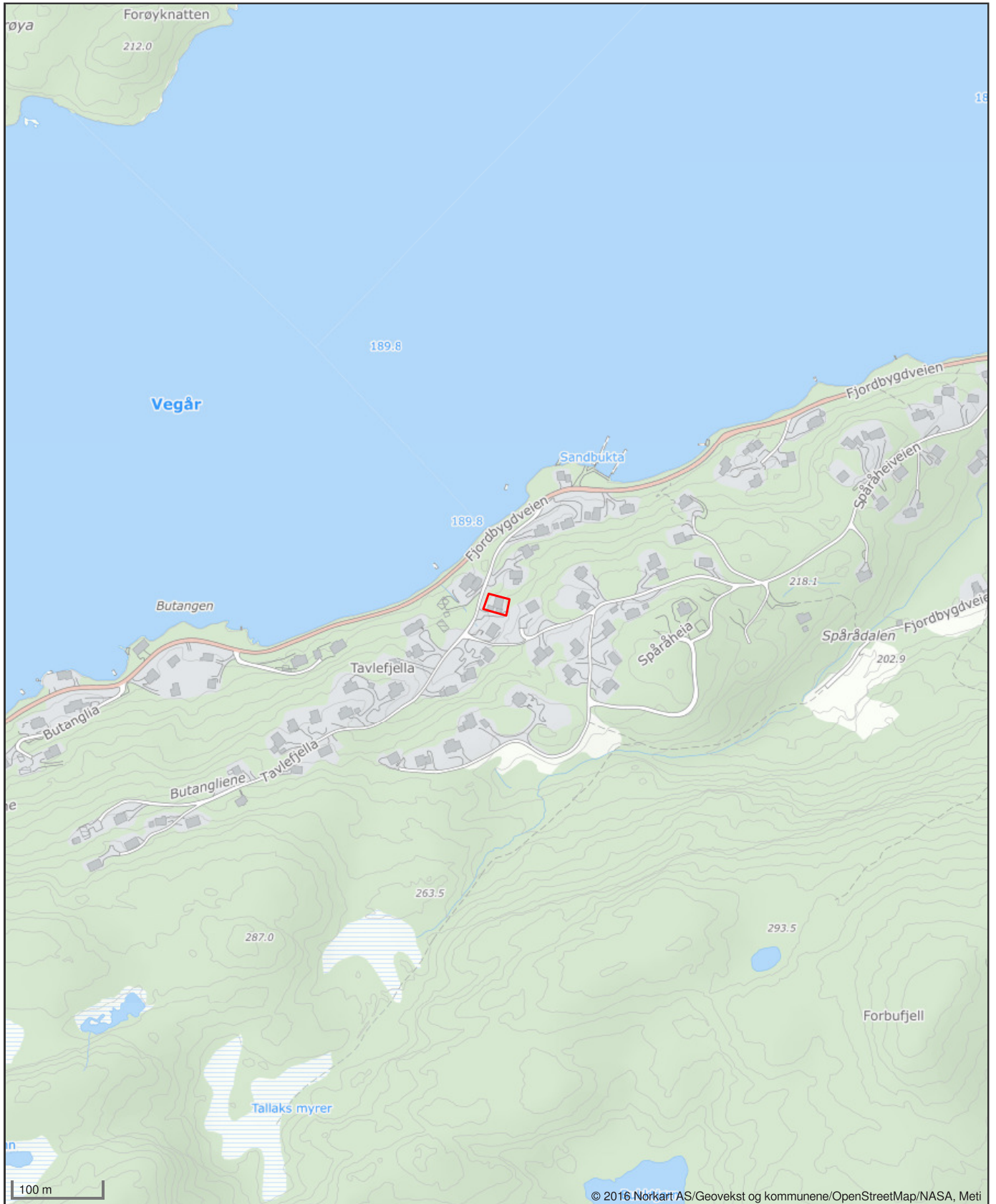
## Dagligvare

Kiwi Vegårshei	18 min 🚗
Joker Nes Verk	31 min 🚗





# Oversiktskart for eiendom 4212 - 16/16/79/




# Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Tavlefjella 14, 4985 VEGÅRSHEI

 VEGÅRSHEI kommune

 # gnr. 16, bnr. 16, fnr. 79

Sum areal alle bygg: BRA: 86 m<sup>2</sup> BRA-i: 59 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.11.2024

Rapportdato: 28.11.2024

Oppdragsnr.: 20201-1377

Referansenummer: BZ3640

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



Takstmann  
*Espen Martinsen*  
Takstingeniør – Byggmester  
Tlf: 975 91 411 Epost: [espmarti@live.no](mailto:espmarti@live.no)



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann Espen Martinsen

Takstmann  
*Espen Martinsen*  
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

*Espen Martinsen*

Espen Martinsen  
Uavhengig Takstingeniør  
espmarti@live.no  
975 91 411



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 2006, oppført i en etasje.  
Fritidsboligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Sommervannsløsningen er ført til innvendige installasjoner, med avrenning til terreng. Det foreligger ikke utslippstillatelse for den aktuelle løsningen. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende stellerom / bad.

Det ble registrert drypplekkasje fra den utvendige vannledningen, i overgang gjennom skillekonstruksjonen. Lekkassen har medført fuktskadede vindtett-plater / stubbloftsplater under baderomsdelen.

Innredningen / bruken av det eksisterende annekset er ikke formelt omsøkt og godkjent. Tilleggsbygninger fremgår ikke av tilgjengelige tegninger og bygningsinformasjon.

Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

Den faktiske planløsningen avviker fra omsøkte tegninger ved at størrelsen på boden er redusert til fordel for utvidelse av stue. Videre er deler av de innvendige deleveggene i tilknytning til vindfang og toalettrom endret. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at endringene er formelt omsøkt eller innmeldt ved søknad om ferdigattest.

## Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger. Det er derfor usikkert om bygningen er formelt omsøkt og godkjent. Bygningen er ikke omsøkt med rom for varig opphold.

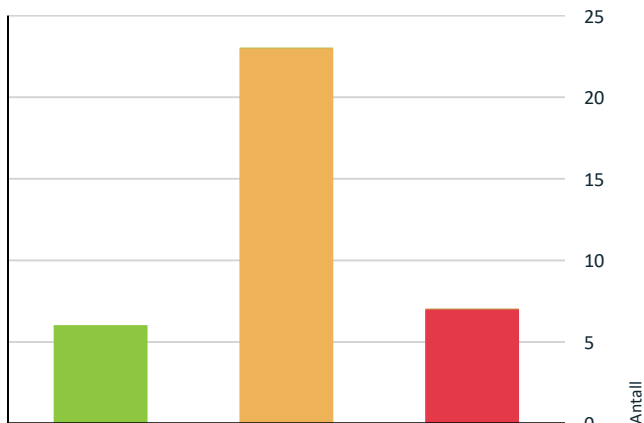
## Bod

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

Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger. Det er derfor usikkert om bygningen er formelt omsøkt og godkjent.

# Sammendrag av boligens tilstand

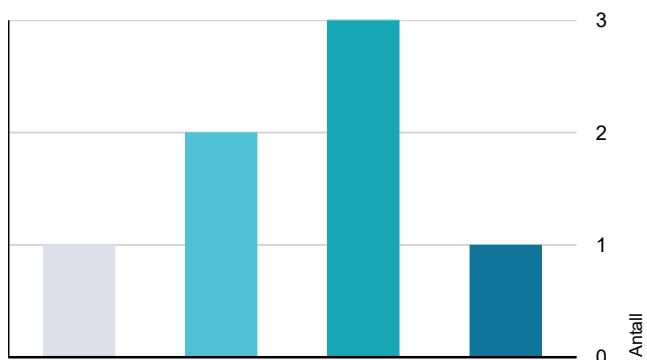
## Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

Spørsmål som vedrører rapportens innhold og boligens tilstand kan rettes til:

Takstmann Espen Martinsen på e-post: [espmarti@live.no](mailto:espmarti@live.no) eller tlf: 975 91411.

Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for fritidsbolig, med enkel beskrivelse av tilleggsbygninger.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnedes skjønnsmessige vurdering.

Forskriftsbrudd ut over det som er kommentert i rapporten, er ikke vurdert.

Det er kun Tilstandsgrad 3 (TG:3) som er kostnadestimert i rapporten. Kjøper må derfor være oppmerksom og bevisst på at bygningsdeler og installasjoner som tildeles Tilstandsgrad 2 (TG:2) også innebærer eller kan innebære kostnader for eier av bygningen.

Referansenivå settes med utgangspunkt i vurderingskriteriene for Norsk standard 3600 og tilgjengelige opplysninger om oppføringsår.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### ! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



##### Utvendig > Snøfangere

[Gå til side](#)

Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



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

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt / registrert noe lang spennvidde for bjelkelagskonstruksjonene.

Det ble registrert fuktskadede vindtett-plater / stubbloftplater fra lekkasje i tilknytning til vannledningen.



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



##### Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Gulvet er ikke utført med gulvfall, sluk og tettesjikt, for håndtering av lekkasjevann.



**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**



**Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)

Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



**Våtrom > Hovedetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våt-sonen er utført med åpne vannrør og overflater som ikke er egnet for direkte vannsprut. Deler av den tilstøtende / underliggende skillekonstruksjonen er berørt av drypplekkasjen fra den utvendige vannledningen.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



**Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold** [Gå til side](#)

Fritidsboligen er utført med røykvarslere og brannslukningsapparater. Produksjonsår eller etterkontroller på brannslukningsapparatene er ikke merket.



**Kostnadsestimat: Under 10 000**



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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet. Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Det foreligger ikke utslippstillatelse for tilkobling til innvendige installasjoner (gravvannsutslipp). Anlegget er frostutsatt i den kalde årstiden. Det ble registrert drypplekkasje fra den utvendige vannledningen, i tilknytning til gjennomføring i skillekonstruksjonen, på den nordlige siden.



**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

Deler av kledningen er utsatt for vannsprut fra tilstøtende terrasse. Det er etablert gjennomføringer med fugetettede overganger i tilknytning til utekontakt ved terrassedør, avgassrør fra forbrenningstolett og tidligere hulltaking for varmepumpe.



**Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** [Gå til side](#)

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

Det er avvik:

Det mangler flueduk / insektnetting i takutstikkene. Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon.



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

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.



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

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørbblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det ble registrert friksjon i tilknytning til boddøren med påfølgende utetthet mellom pakning og dørbblad.



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

Det er avvik:

lav høyde mellom kledning og terrasse kledning i tilknytning til utekjøkken står i nær / umiddelbar tilknytning til fjellterrenget og utsettes for ekstra fuktbelastning. Deler av konstruksjonene ligger mot terreng og er utsatt for terrengfukt. Det ble registrert noe horisontalavvik i deler av konstruksjonen. Enkel utførelse og skjevheter i den synlige delen av fundamenteringen på den nordlige siden. Det ble registrert isdannelse over terrasseplatingen ved bodens østlige inngang. Terrassegulvene har vedlikeholdsbehov.



**AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**



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

Det er avvik:

Oppektingen er noe lav, med påfølgende redusert utlufting mellom undertak og yttertakstekkingen.



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

Det er avvik:



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

Det er påvist andre avvik:

Det er synlig overflateslitasje i tilknytning til tregulv i gangområdene gjennom stue og kjøkken. Fargesymptomer på uttørket fukmerke ved kjøleskap.



# Sammendrag av boligens tilstand

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

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

## ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

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

Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

## ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

## ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Dusjdør er løs fra løpehjul / skinne i bunn.

## ! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Ingen ventilering utover åpning av vindu.

## ! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert friksjonslyd ved oppstart av ventilatoren.

## ! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det ble registrert skjev montering av utvendig avgassrør.

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

Det er avvik:

Det visuelle inntrykket tilsier at arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger. Vannpumpe i toalettrommet går ujevnt. Deler av røropplegget er koblet direkte på trykkvann fra utvendig vannledning. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for røropplegget. Deler av røropplegget er frostutsatt i den kalde årstiden.

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

Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Det foreligger ingen dokumentasjon for røropplegget. Avløpsrørene er frostutsatt i den kalde årstiden. Avløp leder gråvann direkte til underliggende terreng.

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

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.

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

Delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i bod med egen inngang. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse og sjekkliste i tavleskapet.

Det foreligger ikke komplett anleggsdokumentasjon for det opprinnelige anlegget eller etterinstalleringer. Ingen tilgjengelig kontrollrapport fra det lokale el-tilsynet.

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

# Sammendrag av boligens tilstand

Det er avvik:

Deler av terrenget leder overvann under fritidsboligen.

---

 **Tomteforhold > Komposteringstank - Snurrepass** [Gå til side](#)

Det er avvik:

Installasjonen har vanskelig tilkomst. Dette kan medføre utfordringer ved å svinge / dreie oppsamlingskammeret for tømning.

---

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2006

### Kommentar

Det er automatisk innhentede matrikelopplysninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

### Anvendelse

Fritidsbolig

### Standard

Fritidsboligen har normal enkel hyttestandard.

### Vedlikehold

Fritidsboligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Det er for øvrig behov for utbedring av lekkasje fra vannledning med tilhørende følgeskader.

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, takutstikket på et punkt og ved inspeksjon av innvendig skråhimling.

Bærende undertak av tresponplater. Undertaket er tekket med fiberarmert takduk. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Ingen åpenbare tegn til lekkasjer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Opplektingen er noe lav, med påfølgende redusert utlufting mellom undertak og yttertakstekkingen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert behov for tiltak. Taktekkingen må holdes under oppsikt for eventuelle taksteinbrekkasjer.



### Nedløp og beslag

# Tilstandsrapport

Takrenner og nedløp i stål eller aluminium.  
Fallforhold i renner er ikke vurdert.  
Pipebeslag i plastbelagt stål.

Anbefaler ettermontering av utkast i tilknytning til nedløpsrørene, for å lede tak/nedløpsvann bort.

## Snøfangere

### Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, noe som var krav på byggemeldingstidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



## Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Tilstand og teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Det er montert liggende profilert dobbeltfalsset kledning med beisede overflater.

I følge eier ble utvendige overflater beiset i 2021.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av kledningen er utsatt for vannsprut fra tilstøtende terrasse. Det er etablert gjennomføringer med fugettede overganger i tilknytning til utekontakt ved terrassedør, avgassrør fra forbrenningstoalett og tidligere hulltaking for varmpumpe.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt løpende vedlikehold. Gjennomføringer må kontrolleres jevnlig for å unngå utettheter / fuktinntrengning.

# Tilstandsrapport



Fugetting rundt gjennomføring for avgassrør til forbrenningstoalett.



## TE 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning*

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, takutstikket på et punkt og ved inspeksjon av innvendig skråhimling.

Taket er en saltakskonstruksjon med isolerte/tildekkede skråtak mot innredede rom. Det er etablert luftespalter i takutstikkene. Det er for øvrig uvisst om konstruksjonen er luftet eller utført som kompakt konstruksjon.

### Vurdering av avvik:

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

Det mangler flueduk / insektnetting i takutstikkene. Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Det kan med fordel ettermonteres insektnetting i takutstikkene.



Takutstikk uten insektnetting.

## TE 1 Vinduer

# Tilstandsrapport

Fastkarm og hengslede malte trevinduer med 2-lag glass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt



## TE 2 Terrassedør

Malt balkongdør / terrassedør i tre med 2 lag glass.

Årstall: 2005

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

### Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.



## TE 2 Hovedinngangsdører

Beisede tredører i tilknytning til hovedinngang og bod med utvendig adkomst.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå.

Det ble registrert friksjon i tilknytning til boddøren med påfølgende utetthet mellom pakning og dørblad.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes etterjustering av boddøren. For øvrig normalt løpende overflatevedlikehold.

# Tilstandsrapport



## TE 2 Treterrasse

Treterrasser i flere nivåer.  
Delvis overbygget terrasse i tilknytning til den østlige siden. Det er montert glassrekke i front.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

lav høyde mellom kledning og terrasse nKledning i tilknytning til utekjøkken står i nær / umiddelbar tilknytning til fjellterrenget og utsettes for ekstra fuktbelastning. Deler av konstruksjonene ligger mot terreng og er utsatt for terrengfukt. Det ble registrert noe horisontalavvik i deler av konstruksjonen. Enkel utførelse og skjevheter i den synlige delen av fundamenteringen på den nordlige siden. Det ble registrert isdannelse over terrasseplattingen ved bodens østlige inngang. Terrassegulvene har vedlikeholdsbehov.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løpende vedlikehold av overflater. Det må påregnes lokal oppretting på den nordlige siden. Videre anbefales ettermontering / etablering av overgangsbeslag mellom nedre del av kledning og terrasse.



## INNVENDIG

## TE 2 Overflater

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet.

# Tilstandsrapport

Innvendige gulver er utført med tregulver.  
Veggflatene er utført med trepanel.  
Det er benyttet trepanel i tak / himlinger.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er synlig overflateslitasje i tilknytning til tregulv i gangområdene gjennom stue og kjøkken. Fargesymptomer på uttørket fukmerke ved kjøleskap.

## Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak.

Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

## Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelagskonstruksjon av tre mot terreng / kryprom.

## Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble målt / registrert noe lang spennvidde for bjelkelagskonstruksjonene.

Det ble registrert fuktskadede vindtett-plater / stubbloftsplater fra lekkasje i tilknytning til vannledningen.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Fuktskadede vindtett-plater / stubbloftsplater på den nordlige siden må skiftes. Videre må berørte isolasjonsmatter skiftes og tilhørende trekonstruksjoner må kontrolleres for mugg/soppskader før konstruksjonen utbedres og lukkes.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Fuktskadet vindtett-plate i tilknytning til vannrørgjennomføringen i Løse/deformerte og fuktskadede vindtett-plater. skillekonstruksjonen.



Høyt trefukttinnhold i tilknytning til klemlister for vindtett-plater.



# Tilstandsrapport

## TE 2 Radon

Eiendommen ligger i et område med usikker grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon.

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

## TE 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med elementpipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.

Peisovn i stue.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

### Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.



Sotluke mangler sotluke stein eller ubrennbar plate mot gulv.



## TE 1 Åpent areal under etasjeskille

Gjennomluftet "kjellerrom" mellom skillekonstruksjon og terreng.

Det er ikke målt eller registrert skadelige fuktverdier / vektprosent i skillekonstruksjonen.

Rommet er ikke etablert som krypkjeller med omsluttende vegger. Anbefaler derfor å unngå opplagring av trematerialer og andre gjenstander som kan medføre fuktbelastning mot stubbloftsplater / skillekonstruksjon. Vedvarende uhindret gjennomlufting av arealet medfører redusert risiko for kondensbelastning mot tilstøtende stubbloftsplater.

# Tilstandsrapport



## TE 2 Innvendige trapper

Lakkert rettløpstrapp i tre / hemstrapp.

### Vurdering av avvik:

- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Trappeløpet er en valgt løsning. Anbefaler varsom bruk for å unngå fallskader. Rekkverkshøyden i tilknytning til hemsene kan med fordel økes til 90 cm, av sikkerhetsmessige årsaker.



## TE 1 Innvendige dører

Speildører i tre.



## VÅTROM

### HOVEDETASJE > BAD

# Tilstandsrapport

## Generell

Enkel bad / stelleromsløsning.

Rommet er ikke utført som et våtrom med sluk, tettesjikt og gulvfall for håndtering av lekkasjevann.



## HOVEDETASJE > BAD

### TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg og takflater er utført med trepanel.

#### Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt.

## HOVEDETASJE > BAD

### TG 3 Overflater Gulv

Lakket tregulv og panelovn.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Gulvet er ikke utført med gulvfall, sluk og tettesjikt, for håndtering av lekkasjevann.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må bad/stellerrommet bygges om. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer.

**Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000**

# Tilstandsrapport



## HOVEDETASJE > BAD

### **TG 3** Sluk, membran og tettesjikt

Avrenning fra servant og dusjkabinett er ført direkte gjennom gulvet. Rommet er ikke utført med sluk eller tettesjikt for håndtering av lekkasjevann.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke membran/tettesjikt på våtrommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelle tiltak må sees i sammenheng med det foregående avsnittet: Overflater gulv. Inntil våtrommet en gang skal oppgraderes, anbefales varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er egnet for direkte fuktbelastning.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## HOVEDETASJE > BAD

### **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

Servantinnredning og dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dusjdør er løs fra løpehjul / skinne i bunn.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av innfesting for løpehjul i bunn av dusjdør.

## HOVEDETASJE > BAD

### **TG 2** Ventilasjon

Våtrommet har kun naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
- Ingen ventilering utover åpning av vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Anbefaler ettermontering av mekanisk / elektrisk fuktstyrt avtrekksvifte.

## HOVEDETASJE > BAD

### **TG 3** Tilliggende konstruksjoner våtrom

# Tilstandsrapport

Det ble utført fuktmåling av trefukttinnhold i tilknytning til innvendige og utvendige overflater rundt gjennomføringer i skillekonstruksjonen.

## Vurdering av avvik:

- Hulltaking er ikke foretatt da det allerede er påvist andre avvik i våtsonen.

Våt-sonen er utført med åpne vannrør og overflater som ikke er egnet for direkte vannsprut. Deler av den tilstøtende / underliggende skillekonstruksjonen er berørt av drypplekkasjen fra den utvendige vannledningen.

## Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Anbefaler varsom bruk for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vanntette sjikt. Innvendige overflater under kabinett og servantinnredning må holdes under oppsikt for lekkasjer. Viser for øvrig til avsnittet: Etasjeskille og Utvendige vann og avløpsledninger.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Oppfuktet skillekonstruksjon under baderommets nordlige side.

## KJØKKEN

### HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

Stue og kjøkken i åpen løsning.

Innredning:

Fabrikkfremstilt innredning med over og underskaper.  
Laminert benkplate.

Utstyr:

Avsatt plass til komfyr og kjøleskap.  
Varmtvannsbereider på 30 liter er plassert i underskap.

Ingen synlige eller målbare fuktsymptomer.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard



# Tilstandsrapport

## HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet. Utløpt garantitid for installasjonen. Det må påregnes normal rens og vedlikehold av ventilator og tilhørende avkastslange.

#### Vurdering av avvik:

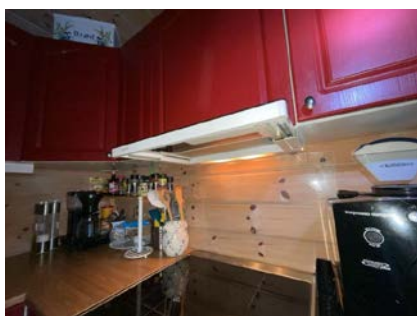
- Det er avvik:

Det ble registrert friksjonslyd ved oppstart av ventilatoren.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rens av ventilator og tilhørende avkastslange. Dersom friksjonslyden vedvarer må det påregnes utskiftning av lager eller ventilatoren i sin helhet.



## SPESIALROM

### HOVEDETASJE > TOALETTROM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

#### Overflater:

Tregulv. Vegg og takflater er utført med trepanel.

#### Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Servantinnredning og forbrenningstoalett.

Komposteringstoalett (Snurredass) er frakoblet.

Anbefaler å ettermontere automatisk lekkasjestopper / waterguard og frostvakt for å redusere risikoen for fuktproblematikk ved eventuelle fremtidige lekkasjer fra toalettrommets installasjoner.

#### Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.
- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Det ble registrert skjev montering av utvendig avgassrør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.

Det må påregnes kommende utbedring av innfesting for utvendig avgassrør.

# Tilstandsrapport



Utvendig avgassrør fra forbrenningstolett.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TE 2 Vannledninger

Innvendig enkelt vannrørsopplegg i kobber og plast, tilknyttet innvendig vannsisterner og pumpe i stellerrommet.

#### Vurdering av avvik:

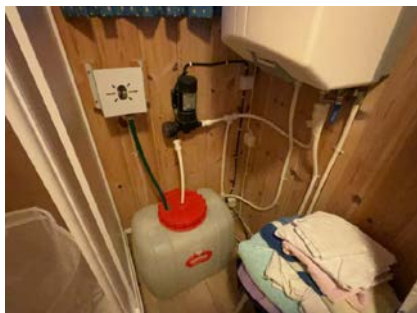
- Det er avvik:

Det visuelle inntrykket tilsier at arbeid på vannledninger er utført uten bruk av rørlegger. Vannpumpe i toalettrommet går ujevnt. Deler av røropplegget er koblet direkte på trykkvann fra utvendig vannledning. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for røropplegget. Deler av røropplegget er frostutsatt i den kalde årstiden.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for vurdering og eventuelle tiltak på røropplegget. Videre må ny eier gjøre seg kjent med eller etablere avtappingsrutiner for konservering av anlegget når fritidsboligen ikke er i bruk.



### TE 2 Avløpsrør

Enkelt innvendig røropplegg med gråvannsavsløp direkte til underliggende terreng.

#### Vurdering av avvik:

- Arbeid på avløpsrør er utført uten bruk av rørlegger.

Det foreligger ingen dokumentasjon for røropplegget. Avløpsrørene er frostutsatt i den kalde årstiden. Avløp leder gråvann direkte til underliggende terreng.

#### Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.

Gråvannsavløp bør ledes til terreng utenfor byggegrensen.

# Tilstandsrapport



Avløpsrør / gråvannsavløp direkte til terreng.

## TE 2 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken. Det er etablert ventiler i yttervegger.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

### Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Anbefaler ettermontering av mekaniske avtrekk i stellerom / bad og toalettrommet, samt etablering av gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

## TE 2 Varmepumpe

Luft til luft varmepumpe, produksjonsmerket 2016. Utløpt garantitid.  
Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

I følge eier ble siste service utført i 2021 eller 2022. Servicedokumentasjon er ikke fremlagt.

Årstall: 2016

Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden VVS-installasjonen(e) fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre VVS-installasjoner.



## TE 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 30 liter er plassert i kjøkkenskap. Berederen er produksjonsmerket 2009.



# Tilstandsrapport

Enkel vegghengt bereder i stellerrommet.

## Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

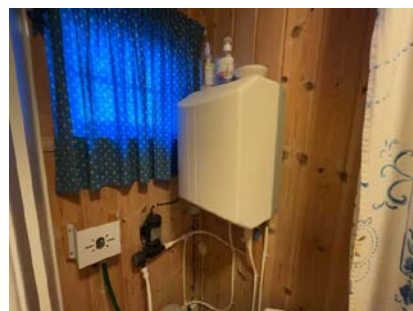
## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for ettersyn med installasjonene.



Varmtvannsbereder i kjøkkenskap.



Vegghengt varmtvannsbereder i stellerrom / bad.

## TE 2 Elektrisk anlegg

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

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

Delvis skjult og delvis åpent elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i bod med egen inngang. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse og sjekklister i tavleskapet.

Det foreligger ikke komplett anleggsdokumentasjon for det opprinnelige anlegget eller etterinstalleringer. Ingen tilgjengelig kontrollrapport fra det lokale el-tilsynet.

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

**Nei**

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

**2007 Kontakt til varmepumpe flyttet 2019.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja Led lys på kjøkken er utført ved vennetjeneste, faglært elektriker.**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja Se punkt 1.**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei Ikke i vårt eie.**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Ja Det har forekommet en gang i forbindelse med strømstans.**

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

# Tilstandsrapport

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Ukjent

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja **Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig og fremlagt dokumentasjon eller manglende tilgjengelig dokumentasjon, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler og selgers opplysninger.**

**Det foreligger ikke komplett anleggsdokumentasjon for det opprinnelige anlegget eller etterinstalleringer. Ingen tilgjengelig kontrollrapport fra det lokale el-tilsynet.**

**Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av eldre og/eller udokumenterte el-anlegg, etablert etter 01.01.1999.**

**Eventuell tilstandsrapport på el-anlegget må rekvireres av el-takstmann.**



## Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Fritidsboligen er utført med røykvarslere og brannslukningsapparater. Produksjonsår eller etterkontroller på brannslukningsapparatene er ikke merket.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Ja **Produksjonsår eller etterkontroller på brannslukningsapparatene er ikke merket.**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

# Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Terrengforholdene tilsier at boligen er fundamentert på masser av sprekstein over fjellgrunn. Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.

### TE 1 Grunnmur og fundamenter

Støpte fundamenter og betongblokker mot spreksteinsfylling.



### TE 2 Terrengforhold

Fritidsboligen er oppført i skrånende fjellterreng.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deler av terrengfallet leder overvann under fritidsboligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Løsningen må observeres over tid. Det er ikke registrert behov for tiltak, på befaringstidspunktet.



# Tilstandsrapport

## TEG 3 Utvendige vann- og avløpsledninger

Fritidsboligen blir forsynt med forbruksvann fra privat borebrønn, tilknyttet flere av eiendommene i området. Gråvannsavløp føres til terreng. For øvrig benyttes forbrenningstoalett.

### Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.
- Rør/ledninger helt eller delvis synlig utendørs. Fare for frost.

Det foreligger ikke utslippstillatelse for tilkobling til innvendige installasjoner (gråvannsutslipp). Anlegget er frostutsatt i den kalde årstiden. Det ble registrert drypplekkasje fra den utvendige vannledningen, i tilknytning til gjennomføring i skillekonstruksjonen, på den nordlige siden.

### Konsekvens/tiltak

- Foreta kontroll av brønnvann.
- Frostsikring av rør.

Vannledning med drypplekkasje må utbedres / repareres for å unngå ytterligere følgeskader.

Kjøper må sette seg inn i nåværende eier / selgers rutiner eller etablere rutiner for avtapping og vinterkonservering av anlegget og avstregning når fritidsboligen ikke er i bruk.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**



Drypplekkasje fra vannledning.

## TEG 2 Komposteringstank - Snurredass

Komposteringstanken er ikke i bruk ettersom det er installert forbrenningstoalett.

Komposteringstank i glassfiber med manuell tømming.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Installasjonen har vanskelig tilkomst. Dette kan medføre utfordringer ved å svinge / dreie oppsamlingskammeret for tømming.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler inspeksjon og tømming av eventuelt restinnhold i tanken(e).

Dersom installasjonen taes i bruk på nytt anbefales etablering av enklere tilkomst og hyppige tømmingsintervaller for å unngå vektbelastning som kan være til hinder for vending av kammerene. Videre anbefales av samme årsak å føre etterkontroll med vektfordeling og tilstand på fundamentering for å unngå skjevheter i plasseringen.

# Tilstandsrapport



Komposteringskank - Glassfiber

# Bygninger på eiendommen

## Anneks



### Anvendelse

Anneks / Gjestehytte

### Byggeår

2013

### Kommentar

Det er eiers opplysninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

### Standard

Bygningen har normal standard.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Ringmur av lettklinkerblokker. Det er uvisst om innvendig tregulv er lagt over betonggulv eller krypromskonstruksjon. Den vertikale ytterkonstruksjonen over ringmuren er oppført i bindingsverk av tre. I følge eier er konstruksjonen isolert. Teknisk utførelse og løsninger kan ikke vurderes uten destruktive inngrep. Utvendige overflater er utført med liggende beiset dobbeltfalsset og profilert kledning. Deler av kledningen er utsatt for direkte vannsprut / fuktbelastning fra tilstøtende terrasse. Taket er en saltakskonstruksjon med tildekkede skråtak mot innredede rom. Teknisk utførelse og oppbygning er ikke tilgjengelig for vurdering. Isolerte og/eller tildekkede skråtak kan være tidvis utsatt for dampgjennomgang fra tilstøtende rom, med påfølgende kondensfukt og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Yttertaket er tekket med stålplater. Undertakstekkingen er ikke tilgjengelig for vurdering uten demontering av yttertakstekkingen. Platetekkingen har ru overflate som alternativ til snøfangere.

Bygningen er utført med overflatebehandlet tredør. Det må påregnes overflatevedlikehold av døren. Trevinduer i malt utførelse med isolerglasser. Innvendig overflater er utført med tregulv og det er benyttet trepanel på vegg og takflater. Det er innlagt strøm i bygningen. Oppvarming er med elektrisk panelovn. Ventilering er begrenset til ventiler i vinduene. Anbefaler ettermontering av ventiler med justerbar åpning i ytterkonstruksjonen.

## Bod



### Anvendelse

Bod

### Byggeår

2006

### Kommentar

Det er eiers opplysninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

### Standard

Bygningen har enkel standard.

### Vedlikehold

Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.

### Beskrivelse

Støpt betongsåle mot terreng og ringmur av lettklinkerblokker. Det ble registrert noe sprekker i betongsålen. Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i uisolert bindingsverk i tre. Utvendige overflater er utført med liggende beiset dobbeltfalset kledning. Vassheller er ikke innfelt i kledningen. anbefaler ettermontering av overgangsbeslag. Taket er en plassbygget enkel uisolert saltakskonstruksjon med bærende undertak av tresponplater. Undertaket er tekket med fiberarmert undertaksduk. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Noe lav opplekting medfører redusert utlufting av undertaket. anbefaler ettermontering av ventiler i yttervegger for økt utlufting av bodrommet. Bygningen er utført med renner og nedløp i stål. Det mangler snøfangere langs takfoten. Bygningen er utført med malt trevindu / isolerglassvindu og enkle overflatebehandlede tredører. Det mangler terskelbeslag i bunn av dørene. Videre må det påregnes overflatevedlikehold av dørene.

# 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

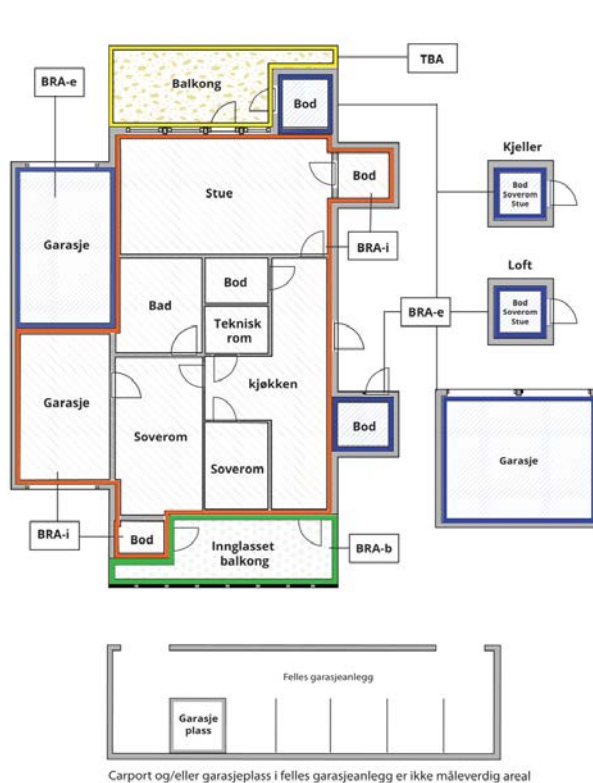
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hems						13	13
Hovedetasje	59			59	96		59
<b>SUM</b>	<b>59</b>				<b>96</b>	<b>13</b>	<b>72</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>59</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hems	Bod		
Hovedetasje	Vindfang , Stue/kjøkken , Toalettrom , Bad , Soverom 1, Soverom 2, Bod		

### Kommentar

Normal planløsning for fritidsboliger fra den aktuelle tidsperioden.

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm.

Hemsen er derfor ikke inkludert i arealmålingen av rom med måleverdig takhøyde. Arealet er for øvrig kommentert under rubrikken, Areal ved lav himlingshøyde (ALH) og gulvareal (GUA)

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassene som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Den faktiske planløsningen avviker fra omsøkte tegninger ved at størrelsen på boden er redusert til fordel for utvidelse av stue. Videre er deler av de innvendige deleveggene i tilknytning til vindfang og toalettrom endret. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at endringene er formelt omsøkt eller innmeldt ved søknad om ferdigattest.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

Kommentar:

## Anneks

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		16		16	15
<b>SUM</b>		<b>16</b>			<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>16</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det arealet av treterrassen mellom bod og annekssom fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomsttrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger. Det er derfor uvisst om bygningen er formelt omsøkt og godkjent. Bygningen er ikke omsøkt med rom for varig opphold.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke etablert tilstrekkelig alternativ rømning. Det er vinduenes netto-åpningsmål som legges til grunn for vurderingen.

## Bod

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		11		11	
<b>SUM</b>		<b>11</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>11</b>				

## Romfordeling

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

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det foreligger ingen tilgjengelige tegninger. Det er derfor uvisst om bygningen er formelt omsøkt og godkjent.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	56	3
Anneks	16	0
Bod	0	11

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
01.12.2023	Espen Martinsen	Takstingeniør
22.11.2024	Espen Martinsen	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4212 VEGÅRSHEI	16	16	79	0	0 m <sup>2</sup>	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
<b>Adresse</b>			<b>Festekontrakt</b>		<b>Neste justering</b>		<b>Utløpsdato</b>
Tavle fjella 14							
<b>Hjemmelshaver</b>							
Røisland Bjørn Tore, Røisland Inger Johanne							

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

Fritidsboligen blir forsynt med forbruksvann fra felles borebrønn. I følge eier er det flere naboeiendommer som er tilkoblet borebrønnen. Vannforsyning er ført i inn i fritidsboligen. Gråvannsavløp føres til terreng. Det foreligger ikke utslippstillatelse for vann til innvendige installasjoner / tappesteder.

### Tilknytning avløp

Gråvannsavløp føres til utvendig terreng. For øvrig benyttes forbrenningstolett (Cinderella) og det er opplegg for opprinnelig komposteringstolett (Snurredass).

### Om tomten

Festet tomt:

Det er ikke angitt eget tomteareal for festetomten. Tomten er definert som punktbeste. Utfyllende opplysninger om festekontraktens innhold må innhentes hos eier, bortfester, ansvarlig megler eller statens kartverk.

## Siste hjemmelovergang

### År

2015

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått		Nei
Selgers egenerklæring.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Fritidsbolig, datert 01.08.2005.			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest. 05.12.2006			Gjennomgått		Nei
FDV-dokumentasjon. Forvaltning, drift og vedlikehold.			Finnes ikke		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, og betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BZ3640>

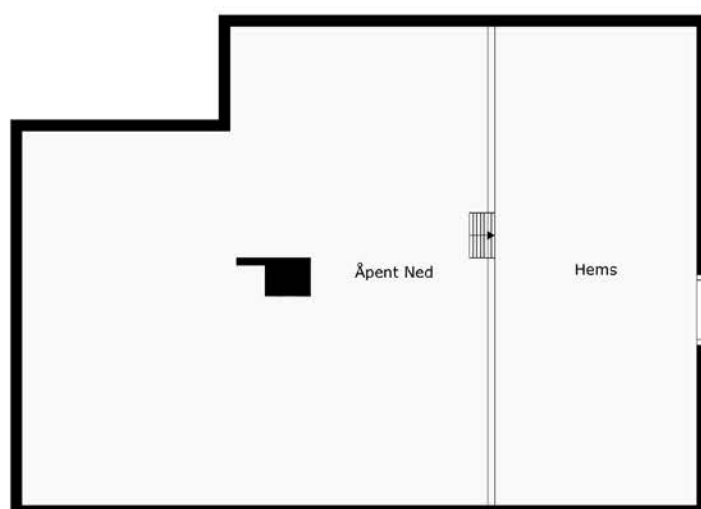
## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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









# Egenerklæring

## Stik besvarer du egenerklæringen

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

Husk at svarene dine skal omfatte følgende:

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

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

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Tante fjella 14 Vegårshei	Postadresse	4985
Bruksenhetsnummer		Boligtype	Fritidsbolig
Antall våtrom	2	Byggeår	2007
		Areal	

## Informasjon om selger

Hovedselger	Jørgen Røisland		
Medselger	3pm Røisland	Medselger	
Medselger		Medselger	

## Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

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

Ja  Nei



## Våtrom

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

Ja  Nei

1.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja  Nei

2.1 Hvordan ble arbeidet utført?

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

Faglært  Ufaglært

2.2 Fortell kort hva som ble gjort:

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

2.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Tak, yttervegg og fasade

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

Ja  Nei

3.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja  Nei

4.1 Hvordan ble arbeidet utført?

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

Faglært  Ufaglært

4.2 Fortell kort hva som ble gjort:

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

4.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Kjeller

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

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

5.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

6.1 Beskriv feilen og omfanget

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

Ja  Nei

7.1 Hvordan ble arbeidet utført?

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

Faglært  Ufaglært

7.2 Fortell kort hva som ble gjort:

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

7.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Elektrisitet

---

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei

8.1 Beskriv fellen og omfanget:

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

Ja  Nei

9.1 Hvordan ble arbeidet utført?

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

Faglært  Ufaglært

9.2 Fortell kort hva som ble gjort:

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

9.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Rør

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

Ja  Nei

10.1 Beskriv feilen og omfanget:

Borrehull  
Ikke tilkoblet kommunalt avløp - Cinderella do.

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

Ja  Nei

11.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja  Nei

12.1 Hvordan ble arbeidet utført?

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

Faglært  Ufaglært

12.2 Fortell kort hva som ble gjort:

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

12.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei





## Ventilasjon og oppvarming

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

Ja  Nei

**13.1** Beskriv feilen og omfanget:

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

Eksempelvis radiator, fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, sentralfyr, pelletsanlegg, gasskjeler eller lignende varmeanlegg

Ja  Nei

**14.1** Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja  Nei

**15.1** Hvordan ble arbeidet utført?

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

Faglært  Ufaglært

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

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

**15.4** Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei



## Skjevheter og sprekker

---

**16** Er det tegn på setningsskader?

ja

Nei

**16.1** Beskriv feilen og omfanget:

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

ja

Nei

**17.1** Beskriv feilen og omfanget:



## Sopp og skadedyr

### 18 Har det vært skadedyr i boligen?

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

Ja  Nei

#### 18.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

#### 19.1 Beskriv feilen og omfanget:

### 20 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen?

Mugg kan fremstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket. Svertesopp fremkommer som svarte prikker på fuktigutsatte områder.

Ja  Nei

#### 20.1 Beskriv feilen og omfanget:

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

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

Ja  Nei  Ikke relevant for min boligtype

#### 21.1 Beskriv feilen og omfanget:



## Ufaglært arbeid

**22 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte?**

Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei

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

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

Ja  Nei

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

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

Ja  Nei

**24.1 Hvordan ble arbeidet utført?**

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

Faglært  Ufaglært

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

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

**24.4 Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja  Nei

**24.5 Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

Ja  Nei  Nei, ikke søknadsppliktig



## Planer og godkjenninger

---

25 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ja       Nei       Ikke relevant for min boligtype

26 Er det utført radonmåling?

Ja       Nei

26.1 Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

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

Ja       Nei

27.1 Fortell kort hva som ble gjort:

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

Ja       Nei       Ikke relevant for min boligtype

28.1 Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Kun for boligtype borettslag og sameier.

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

Ja       Nei       Ikke relevant for min boligtype

29.1 Fortell om konflikten og partene slik du har forstått det.

Kun for boligtype borettslag og sameier.



## Boligselgerforsikring

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

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

Ønsker du boligselgerforsikring?

Ja, jeg vil tegne boligselgerforsikring

Nei, jeg avslår boligselgerforsikring

Inger Røisland Bjørn Røisland Tvedestrand 16.11.23

Signatur hovedselger

Dato og sted

Inger Røisland  
Bjørn Røisland

Tvedestrand 17.11.24



## Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

## Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Røisland, Inger Johanne	04.11.1944	BANKID	09.10.2024 15:28
Røisland, Bjørn Tore	17.03.1941	BANKID	09.10.2024 15:13



Denne filen er forseglet med en digital signatur.  
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.







SØRMEGLEREN AS AVD. RISØR/TVEDESTRAND  
HOVEDGATA 26  
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: drift@websystemer.as  
Deres referanse: 41-23-0131 (Louise Arneberg)  
Vår referanse: 3325050/22660592  
Bestilling: C3 2023-10-18 (5) 153

Dato  
18.10.2023

### Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

<b>Dok.nr.:</b>	<b>Embete:</b>	<b>Registrert:</b>	<b>Rettsstiftelse:</b>
3899	35	17.11.2004	FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

<b>Knr.</b>	<b>Gnr.</b>	<b>Bnr.</b>	<b>Fnr.</b>	<b>Snr.</b>
4212 VEGÅRSHEI	16	16	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider [www.tinglysing.no](http://www.tinglysing.no). På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen  
Statens kartverk Tinglysing

## FESTEKONTRAKT FOR HYTTETOMTER

{ **Dagfinn Lindtveit** }      Kontrakten gjelder for festeforhold inngått etter den nye  
 4985 Vegårshei }      tomtfesteloven (Loven om tomtfeste av 20.12.1996 nr. 10

**TINGLYST**


DAGBOKNR: **3899**

**17 NOV. 2004**

**STATENS KARTVERK**

Skal være festeren:  
 7a; følge skisse  
 med Hovland og  
 Lindtveit  
 Artelen i pkt 7 er ikke  
 tinglyst P. 7a

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)					
Kommunenumr.:	Kommunenavn	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festenumr.:	U.f.nr.:
0912	Vegårshei	16	16	78 <sup>x</sup>	
2. Bortfestes av					
Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)		Navn			Ideell andel
		<b>Dagfinn Lindtveit</b>			1/1
					
		Doknr: 3899 Tinglyst: 17.11.2004 Emb. 035 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM			
3. Til					
Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)		Navn:			Ideell andel
		<b>Kolbjørn Hovland</b>			1/1
4. Festeavgift pr. år			Tomteverdi		
Kr 3 000,-			Kr 150 000,-		
5. Festetid:					
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester.			Opprettet (dato): 11.10.2004		
6. Panterett for festeavgiften					
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomta for skyldig festeavgift for de tre siste år. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta.					
7. Supplerende tekst					
Festetomt gis rett til adkomst fra fylkesveien (off.veg) via privat vei som vist i godkjent reguleringsplan, tilgang til parkeringsplass som vist i godkjent reg.plan og omtalt i reg.bestemmelsene samt rett til gangadkomst fra privat veg/parkeringsplass og frem til festetomta. Innenfor byggeområdet kan det også etter godkjenning fra kommunen bygges kjørevei frem til festetomta jfr. reg.bestemmelsene Pkt. E under generelt					

## 8. Tomtas beliggenhet

Festet gjelder: (stryk det alternativet som ikke passer)

a) Punktfeste  
på eiendom.....Killand..... g.nr. ....16....., b.nr. ....16.....  
Koordinat avmerket på plankart.

x =                      y =

Tomta gis nr. ....52..... i .....Killand II.....(hyttefeltets navn).

eller

b) ~~Feste av avgrenset areal~~  
på eiendommen..... g.nr. ...., b.nr. ....  
Tomta er oppmålt jf. vedlagte delingsforretning hvor tomtegrenser er angitt. Arealet er  
.....daa.

Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren.  
Grunn under vann er ikke inkludert i tomta.

## 9. Bebyggelse

Fester gis rett til å sette opp ett – 1 – fritidshus som skal plasseres etter anvisning fra kommunen og godkjenning fra bortfester. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser, krever bortfesteres godkjenning. Ved ytterligere bebyggelse eller utvidelser, kan bortfester kreve festeavgiften justert opp.

## 10. Oppsigelse

Festekontrakten gjelder til den sies opp av fester.  
Fester kan si opp kontrakten skriftlig med 2 års oppsigelsesfrist.

## 11. Innløsning

Festeren kan ikke kreve innløsning av tomta.

## 12. Festeavgiftens betaling og regulering

Festeavgiften betales forskuddsvis den ...31.01..... hvert år. Avgiften skal etter denne kontrakt reguleres ~~hvert år/hvert~~ 10 år. (Stryk det som ikke passer.)

Festeavgiften kr ...3 000,-..... er en avkastning av tomteverdi kr 150 000,-.... pr. i dag beregnet etter ...2..... % av tomtas verdi.

Ved kontraktsinngåelsen velges en av følgende reguleringsmåter: (stryk de alternativ som ikke passer)

enten

~~a)~~

Tomteverdien reguleres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet på reguleringstidspunktet. Festeavgiften skal gi en avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.

eller

b)

Festeavgiften reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Avgiften beregnes ved å benytte indekstallet for...juni..... måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt, og indekstallet for .....juni..... måned året før ny avgift trer i kraft.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avlører konsumprisindeksen.

eller

~~a)~~

Tomteverdien reguleres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet hvert 10. år slik at festeavgiften gir en avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.

I mellomliggende år reguleres festeavgiften i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, ved å benytte indekstallet for .....juni..... måned før festeavgiften sist ble regulert eller fastsatt, og indekstallet for .....juni..... måned året før ny avgift trer i kraft.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

### 13. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avløpsanlegg, vegger og lignende) med kr .....40 000,-.....

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller andre for renovasjon, vann, avløp, og andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale.

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin forholdsmessige andel av disse kostnadene.

### 14. Veg, atkomst, parkering osv.

For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veier som bortfester eier eller har bruksrett til. Der adkomstvei eies av veiforening, må fester inngå egen avtale med veiforeningen for å få bruksrett til veien. Der det ikke er vei, plikter festeren å være med på å dekke opparbeidingskostnadene til vei.

Festeren må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene, inklusiv brøyting for vei som han bruker. Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester.

### 15. Råderett over tomta

Fremleie er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke.

Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesteres eiendom, og gir heller ikke rett til inngjerding av tomta. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det beites på området.

(Stryk det alternativet som ikke skal brukes)

#### a) Punktfeste:

Festeren har samme fysiske rådighet over festetomta til bruk innenfor festeformålet som en eier har. Fordi denne festekontrakten er et punktfeste uten klart definerte grenser, kreves likevel bortfesteres samtykke for større inngrep på tomta.

Bortfester kan drive hogst i området, men plikter å ta hensyn til bl.a. hytter slik at området ikke blir snauhogd. Fester kan kreve at trær på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe, blir fjernet. Trærne er bortfesteres eiendom.

#### b) Feste av et avgrenset areal:

Festeren har samme fysiske råderett over festetomta til bruk innenfor festeformålet som eier har. Trær på tomta kan likevel bare fjernes med grunneiers samtykke. Trærne er bortfesteres eiendom

### 16. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert .....27.04.2000....., er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, telefon eller fjernsyn. Dersom luftkabler, jordkabler eller ledningsnett ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over sin tomt uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold.

### 17. Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygd innen .....5..... år fra kontrakten er inngått.

### 18. Overføring av festerett.

Fester plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel, kan festeavgift påløpt etter overføring fortsatt kreves inn hos forrige fester.

**19. Mislighold – heftelser**

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling og til betaling skjer. Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinnndrevet uten søksmål etter §§ 7-2 og 4-18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

**20. Tinglysing/omkostninger**

Alle omkostninger ved tinglysing, kart og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt, bæres av fester.

Ved overdragelse til ny fester skal gammel fester betale transportgebyr med kr 500,-. Dette gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

**21. Kontraktsforutsetning**

Denne kontrakt er betinget av at eventuell nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

**22. Andre bestemmelser**

(Eventuelle begrensninger i adgangen til å drive forretningsvirksomhet eller særskilte bestemmelser om tvistemålsløsninger mv.)

**Reguleringsplan med bestemmelser****Plan for kostnadsfordeling og vedlikehold og brøyting**

Grunneier forbeholder seg førsteretten til utgraving av tomt og evt. annet anleggsarbeid hvis ikke annet er avtalt.

Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst og fiske.

Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer + tinglysingseksemplar hvorav bortfester og fester har ett hver.

**23. Underskrifter**

Sted og dato: ..... Killand ..... 12/10-04 .....

Bortfesterunderskrift:

..... Dagfinn Lindtveit .....

Gjentatt med blokkbokstaver:

..... DAGFINN LINDTVEIT .....

Festers underskrift:

..... Kåre Johnsen .....

Gjentatt med blokkbokstaver:

..... KÅRE JOHNSEN .....



## Vegårshei kommune

Utskriftsdato: 19.10.2023

Adresse: Molandsveien 11, 4985 Vegårshei

Telefon: 37 17 02 00

E-post: [post@vegarshei.kommune.no](mailto:post@vegarshei.kommune.no)

## Manglende målebrev/skylddeling

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vegårshei kommune

Kommunenr.	4212	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	16	Festenr.	79	Seksjonsnr.	
Adresse:	Tavlefjella 14, 4985 VEGÅRSHEI								

Vi har ikke målebrev/ skylddeling i våre arkiver.



### Kommentar

Tomta er et punktfeste, men har i ettertid blitt utvidet fra sirkeleiendom til et større areal med fiktive grenser for å få bygningene innenfor tomtearealet.

### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.



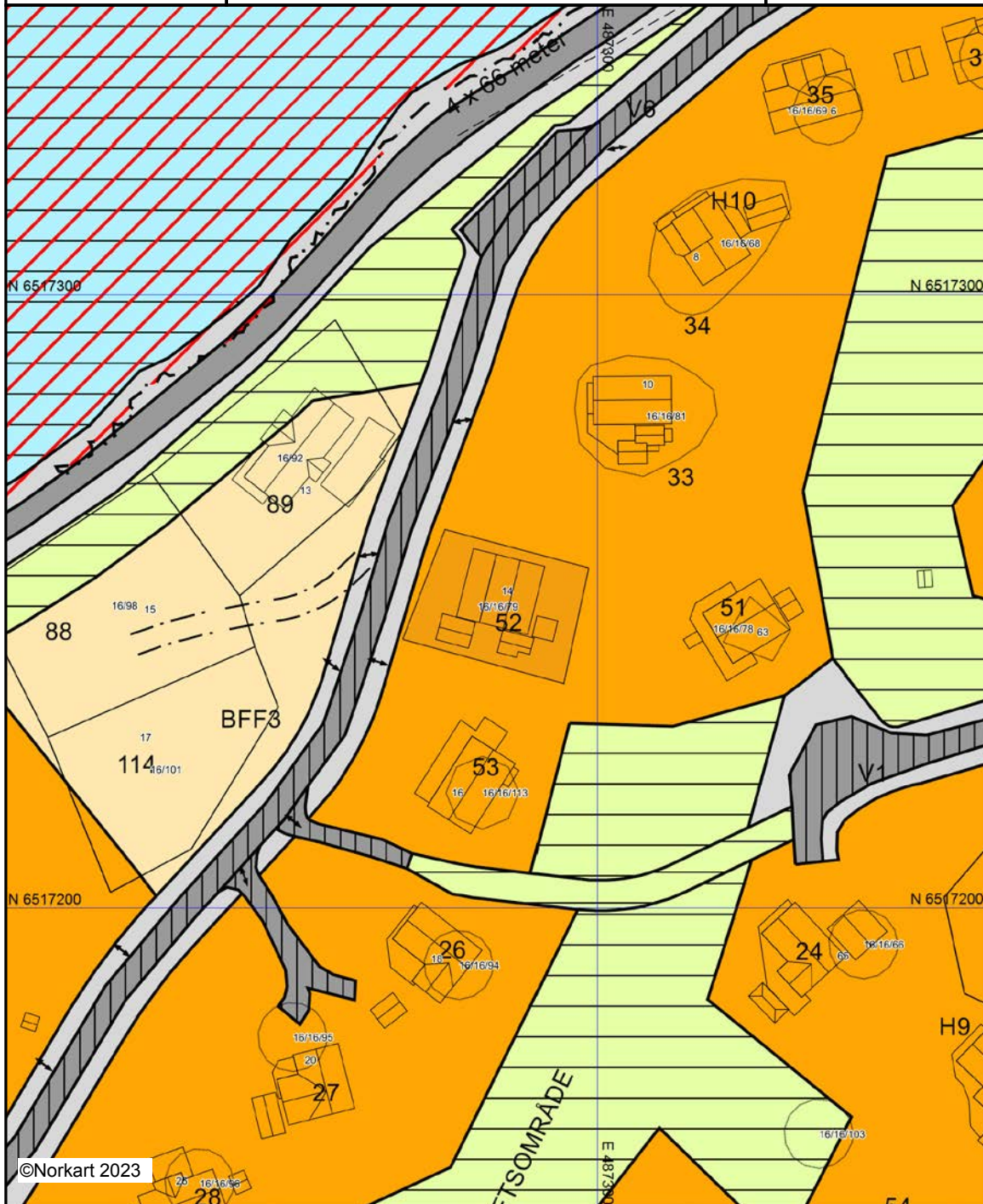
Vegårshei kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 16/16/79  
Adresse: Tavlefjella 14  
Utskriftsdato: 17.10.2023  
Målestokk: 1:1000






















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

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 12)</i> Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 12)</i> Kjøreveg
	Annen veggrunn
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 12)</i> Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL 2008 § 12)</i> Fritidsbebyggelse - frittliggende
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL 2008 § 12)</i> Kjøreveg
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i> Faresone - Flomfare
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Avkjørsel
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift





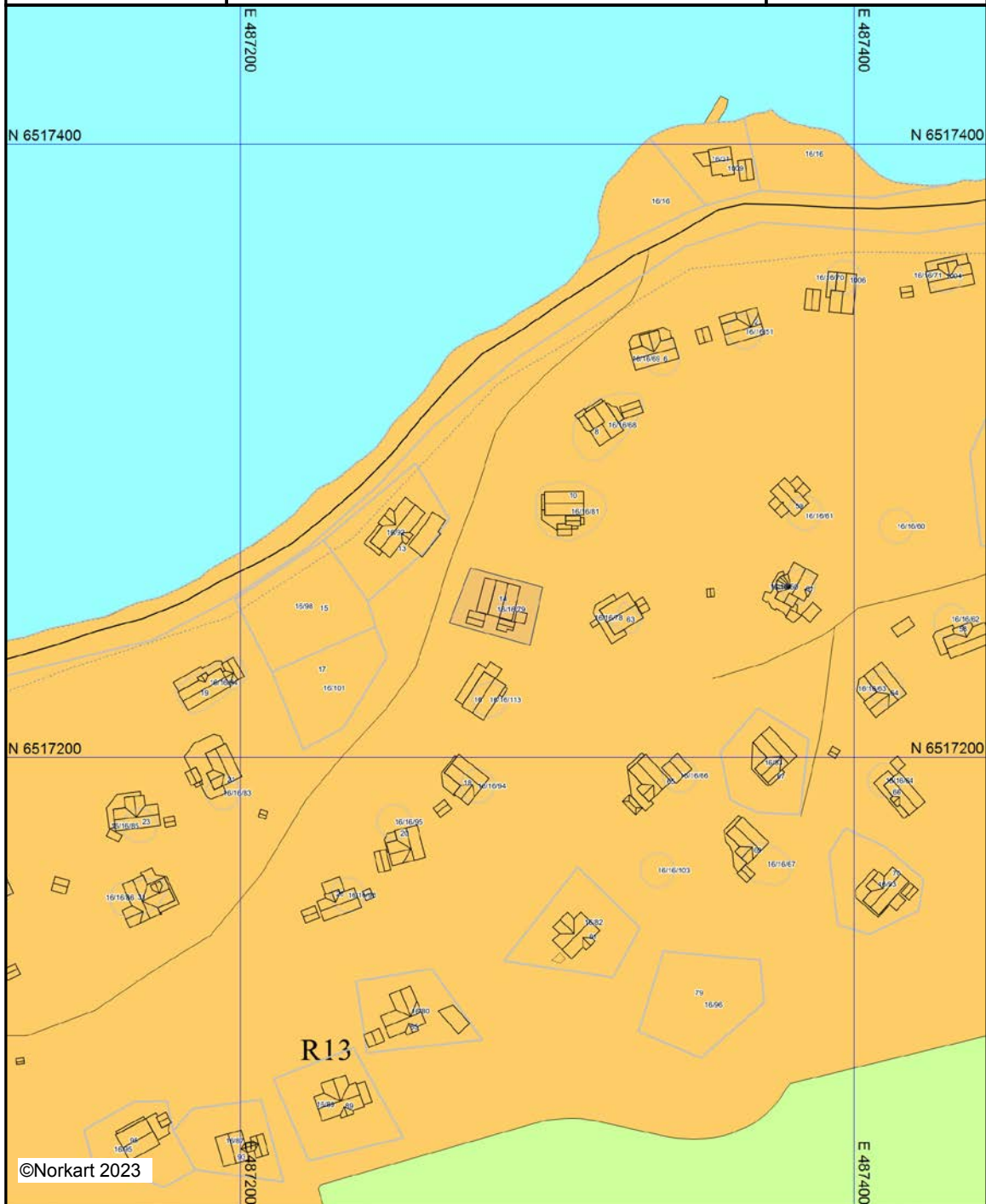
Vegårshei kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 16/16/79  
Adresse: Tavlefjella 14  
Utskriftsdato: 17.10.2023  
Målestokk: 1:2000




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-Begyggelse og anlegg (PBL2)*

 Fritidsbebyggelse - nåværende


### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsfu*


 LNFR-areal - nåværende

### *Kommuneplan-Bruk og vern av sjø og vass*


 Friluftsområde - nåværende

### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL*

 Byggegrense

 Kraftledning - nåværende

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*


 Planområde

 Grense for arealformål

 Fjernveg - nåværende

 Samleveg - nåværende

 Adkomstveg - nåværende

 Abc  
Kommune(del)plan - påskrift



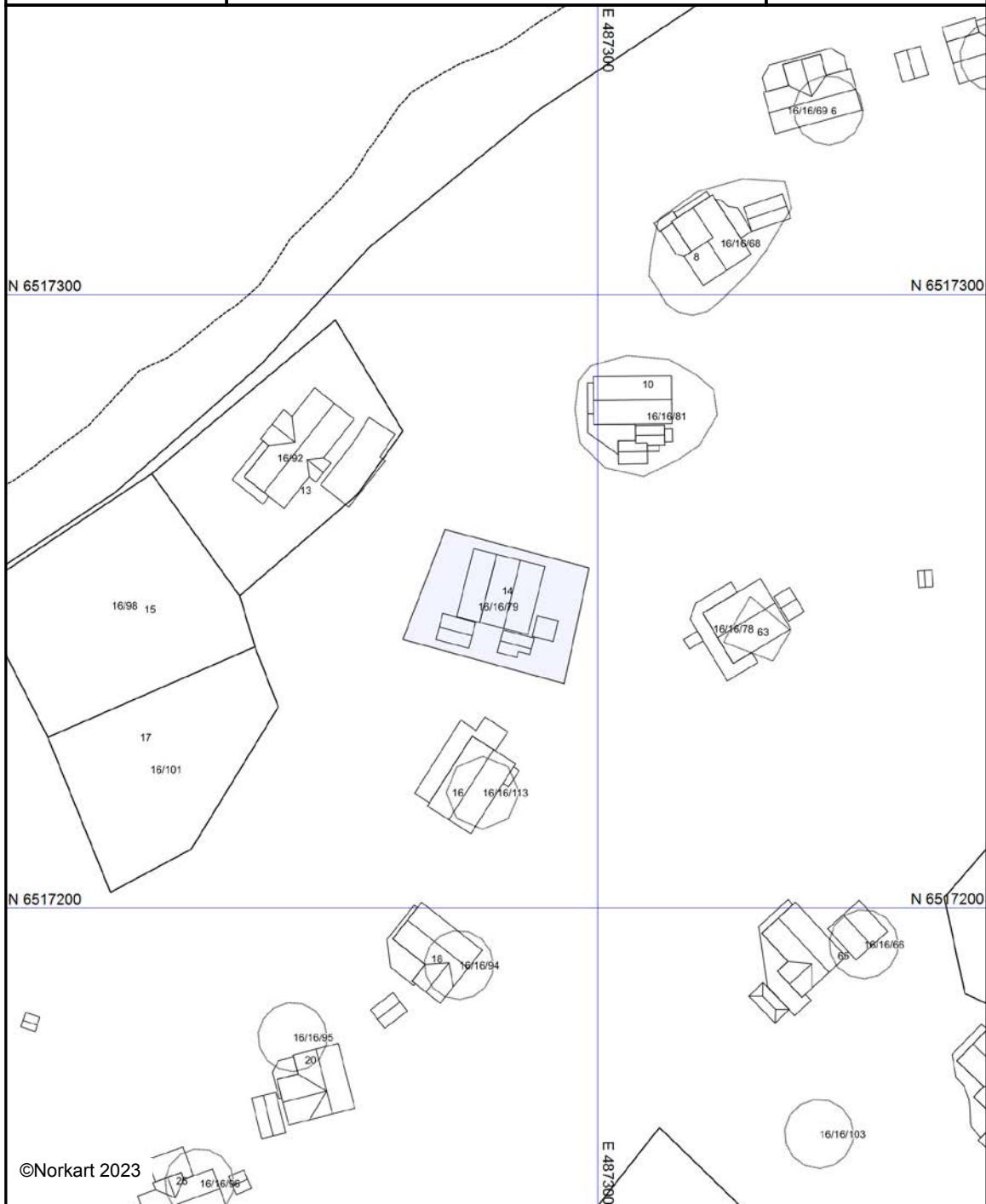
Vegårshei kommune

## Reguleringsplanforslag

Eiendom: 16/16/79  
Adresse: Tavlefjella 14  
Utskriftsdato: 17.10.2023  
Målestokk: 1:1000



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.



Vegårshei kommune

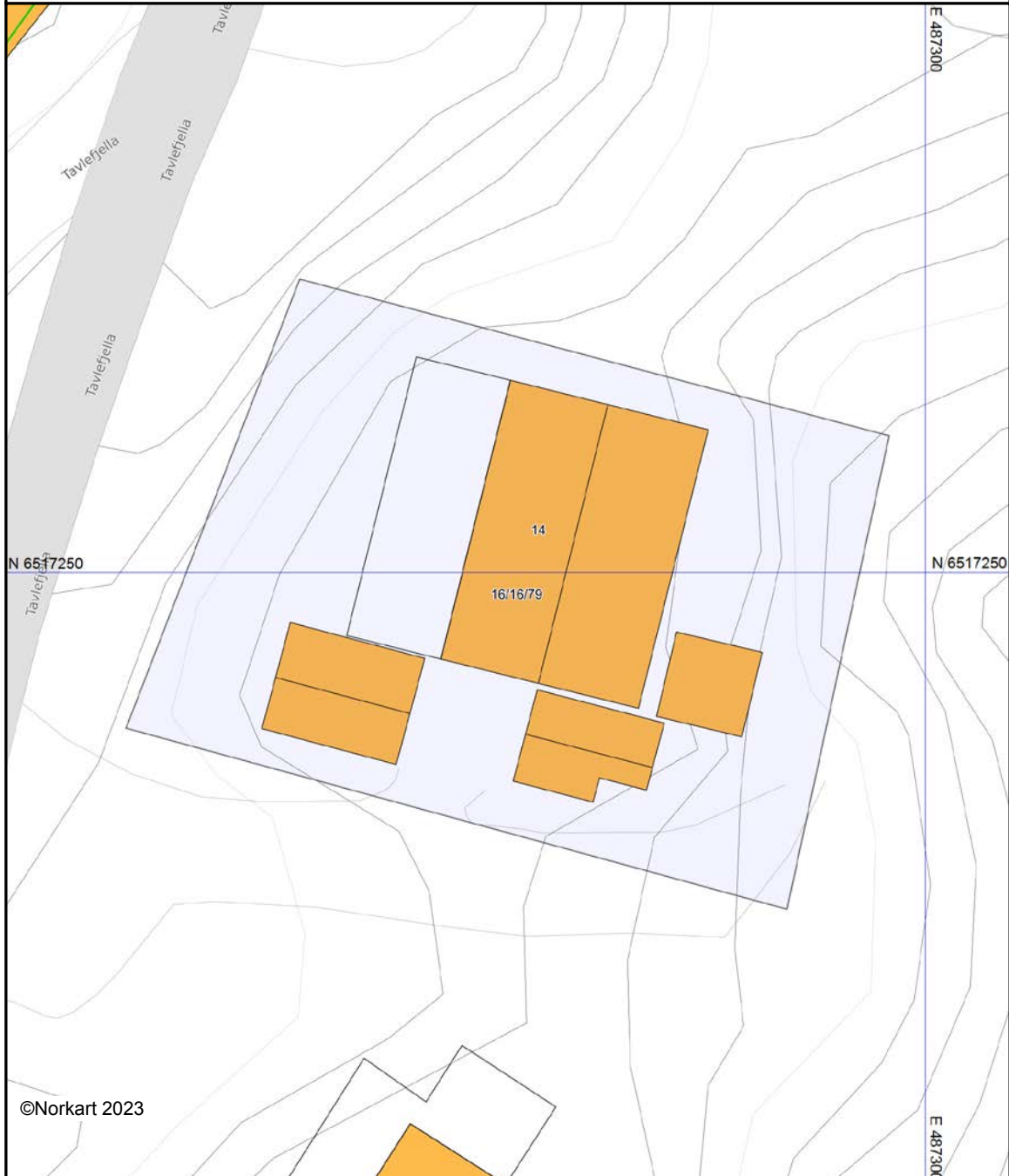
## Grunnkart

Eiendom: 16/16/79  
Adresse: Tavlefjella 14  
Dato: 17.10.2023  
Målestokk: 1:250



UTM-32

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



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



[www.rta.no](http://www.rta.no)

### ÅRSGEBYR/RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommune nr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr	Fnr	Seknr
4212	Vegårshei	16	16	79	
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Tavlefjella 14		Inger Johanne Røisland			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 113329		Kundenummer: 114955			

### Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA A/S

Renovasjon helårs	Renovasjon fritid	Privat slamanlegg
kr	kr 1 833,-	
Sum avgifter pr år kr 1 833,- inkl.mva		

Kommentar:

	JA	NEI	BELØP
Restanser på eiendommen:		x	KR
Kommentar:			

Dato: 17.10.2023

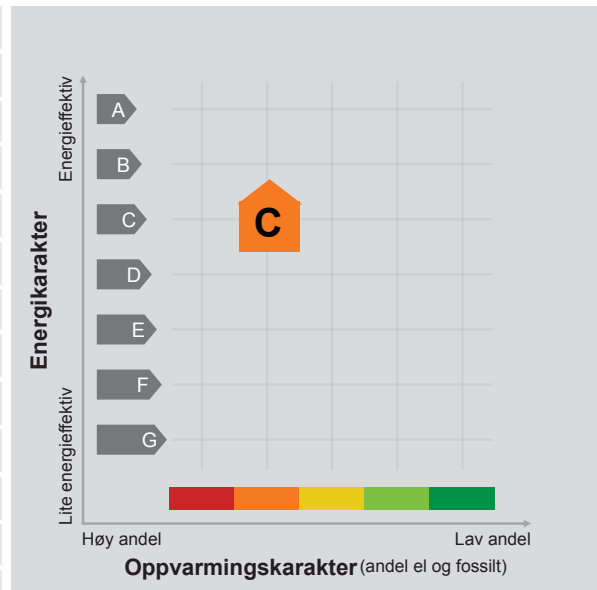
Med vennlig hilsen  
RTA A/S  
Åse Trydal

**NB Fritidseiendommer!**

**Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!**

# ENERGIATTEST

Adresse	Tavlefjella 14
Postnummer	4985
Sted	VEGÅRSHEI
Kommunenavn	Vegårshei
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	16
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	79
Bygningsnummer	20990589
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	877ff2cd-7542-461b-9675-5b3e22fac0d0
Dato	06.12.2023



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

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

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

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

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

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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



---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2006
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	86
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Varmepumpe  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk







---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

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

Adresse: Tavleffjella 14  
Postnummer: 4985  
Sted: VEGÅRSHEI  
Kommune: Vegårshei  
Bolignummer:  
Dato: 06.12.2023 12:11:53  
Energimerkenummer: 877ff2cd-7542-461b-9675-5b3e22fac0d0

Kommunennummer: 4212  
Gårdsnummer: 16  
Bruksnummer: 16  
Seksjonsnummer: 0  
Festenummer: 79  
Bygningsnummer: 20990589

## Tiltak utendørs

### Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

### Tiltak 3: 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 4: 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.

## Brukertiltak

### Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 6: 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 7: 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 8: Luft kort og effektivt

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

### **Tiltak 9: 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 10: 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 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. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

### **Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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 på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

### Eiendomsdata (Festegrund)

Bruksnavn	TOMT 52 V/KILLAND	Beregnet areal	0
Etablert dato	13.10.2004	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.10.2015	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader	Punktfeste		

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	16/16, 16/16/1, 16/16/2, 16/16/3, 16/16/4, 16/16/5, 16/16/6, 16/16/8, 16/16/9, 16/16/10, 16/16/11, 16/16/12, 16/16/13, 16/16/14, 16/16/15, 16/16/16, 16/16/19, 16/16/21, 16/16/23, 16/16/24, 16/16/25, 16/16/26, 16/16/27, 16/16/28, 16/16/29, 16/16/30, 16/16/31, 16/16/33, 16/16/34, 16/16/35, 16/16/36, 16/16/37, 16/16/38, 16/16/39, 16/16/40, 16/16/41, 16/16/42, 16/16/43, 16/16/44, 16/16/45, 16/16/46, 16/16/47, 16/16/48, 16/16/49, 16/16/50, 16/16/51, 16/16/52, 16/16/53, 16/16/54, 16/16/55, 16/16/56, 16/16/57, 16/16/58, 16/16/60, 16/16/61, 16/16/62, 16/16/63, 16/16/64, 16/16/66, 16/16/67, 16/16/68, 16/16/69, 16/16/70, 16/16/71, 16/16/72, 16/16/73, 16/16/74, 16/16/76, 16/16/77, 16/16/78, 16/16/79, 16/16/80, 16/16/81, 16/16/82, 16/16/83, 16/16/84, 16/16/85, 16/16/86, 16/16/87, 16/16/88, 16/16/89, 16/16/90, 16/16/91, 16/16/92, 16/16/93, 16/16/94, 16/16/95, 16/16/96, 16/16/97, 16/16/98, 16/16/99, 16/16/100, 16/16/101, 16/16/102, 16/16/103, 16/16/104, 16/16/105, 16/16/106, 16/16/107, 16/16/108, 16/16/109, 16/16/110, 16/16/111, 16/16/112, 16/16/113, 16/16/114
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Annen forretningstype	26.11.2012 26.11.2012	2012/661		16/16, 16/16/79
Etablering av feste Etablering av feste	13.10.2004			16/16, 16/16/79

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6517241.53	487291.77	0	Ja	0	Punktfeste (PF)

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RØISLAND INGER JOHANNE F041144*****	Fester (F) 1/2	Elgfaret 7 4900 TVEDESTRAND	Bosatt (B)
RØISLAND BJØRN TORE F170341*****	Fester (F) 1/2	Elgfaret 7 4900 TVEDESTRAND	Bosatt (B)
LINDTVEIT DAGFINN F151174*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	KILLANDSVEIEN 50 4985 VEGÅRSHEI	Bosatt (B)

### Adresse

**Vegadresse: Tavlefjella 14**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	4985 VEGÅRSHEI	Kirkesogn	05080302 Vegårshei
Grunnkrets	104 Vegår	Tettsted	
Valgkrets	1 Myra		

**Bygg**

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	20990589		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	05.12.2006
2	300336148		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Meldingssak tiltak fullført (MF)	22.05.2013

**1: Bygning 20990589: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 05.12.2006**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	60
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	21.09.2005	31.10.2005
Igangsettingstillatelse	01.08.2006	05.12.2006
Tatt i bruk	05.12.2006	05.12.2006

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Tavlefjella 14	-	16/16/79	-	-	-	-	-

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	60	60	0	0	0

**2: Bygning 300336148: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Meldingssak tiltak fullført 22.05.2013**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	16
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	16
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	18
Vannforsyning		BTA Totalt	18
Avløp		Bebygd areal	18

Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Meldingssak registrer tiltak	22.10.2012	26.11.2012
Meldingssak tiltak fullført	22.05.2013	31.05.2013

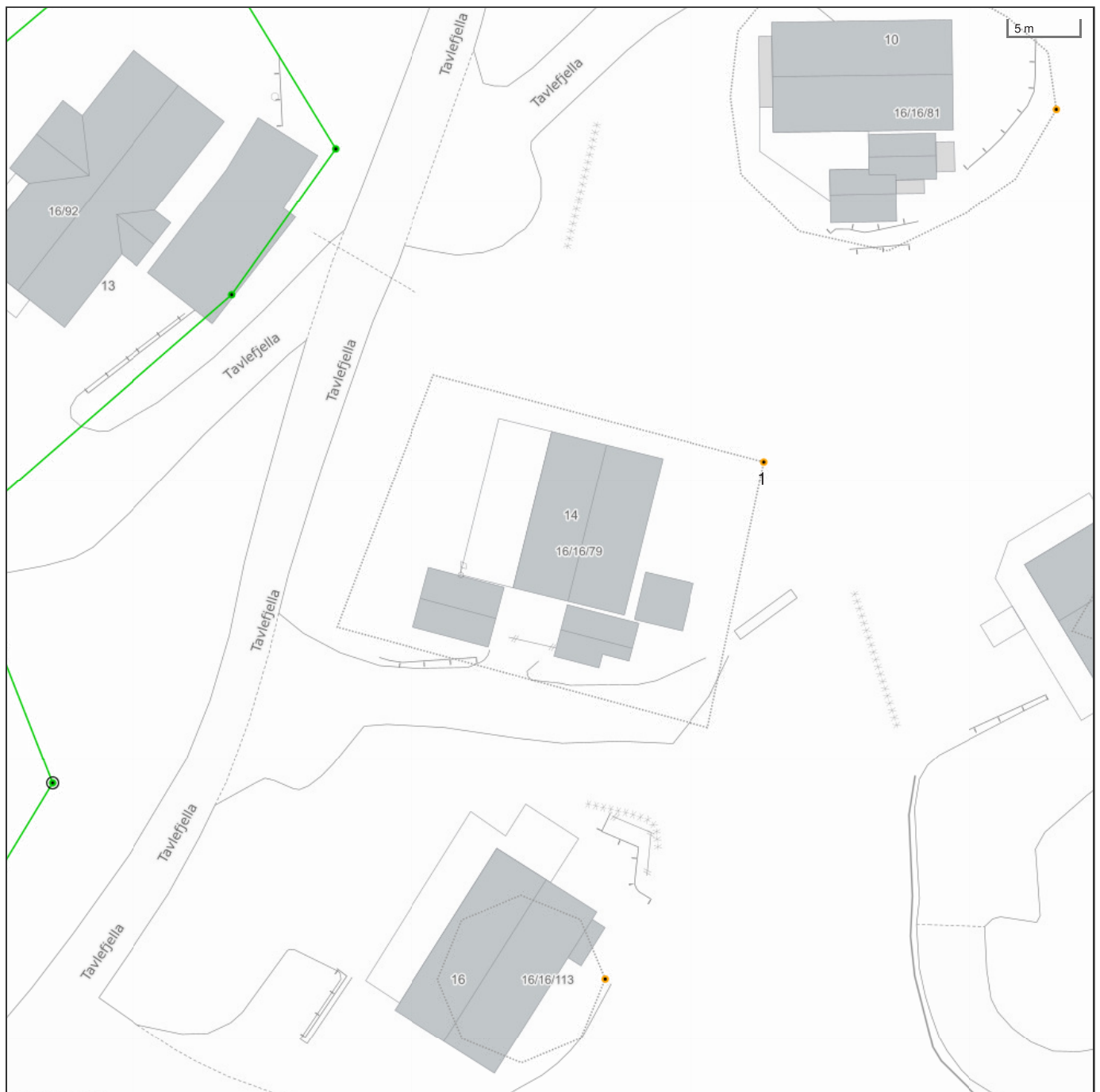
### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Tavle fjella 14	H0101	16/16/79	16	1	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	0	16	16	0	18	18

# Eiendomskart for eiendom 4212 - 16/16/79/



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- |                                  |  |                                  |                                     |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ..... Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punkt feste    | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant       | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

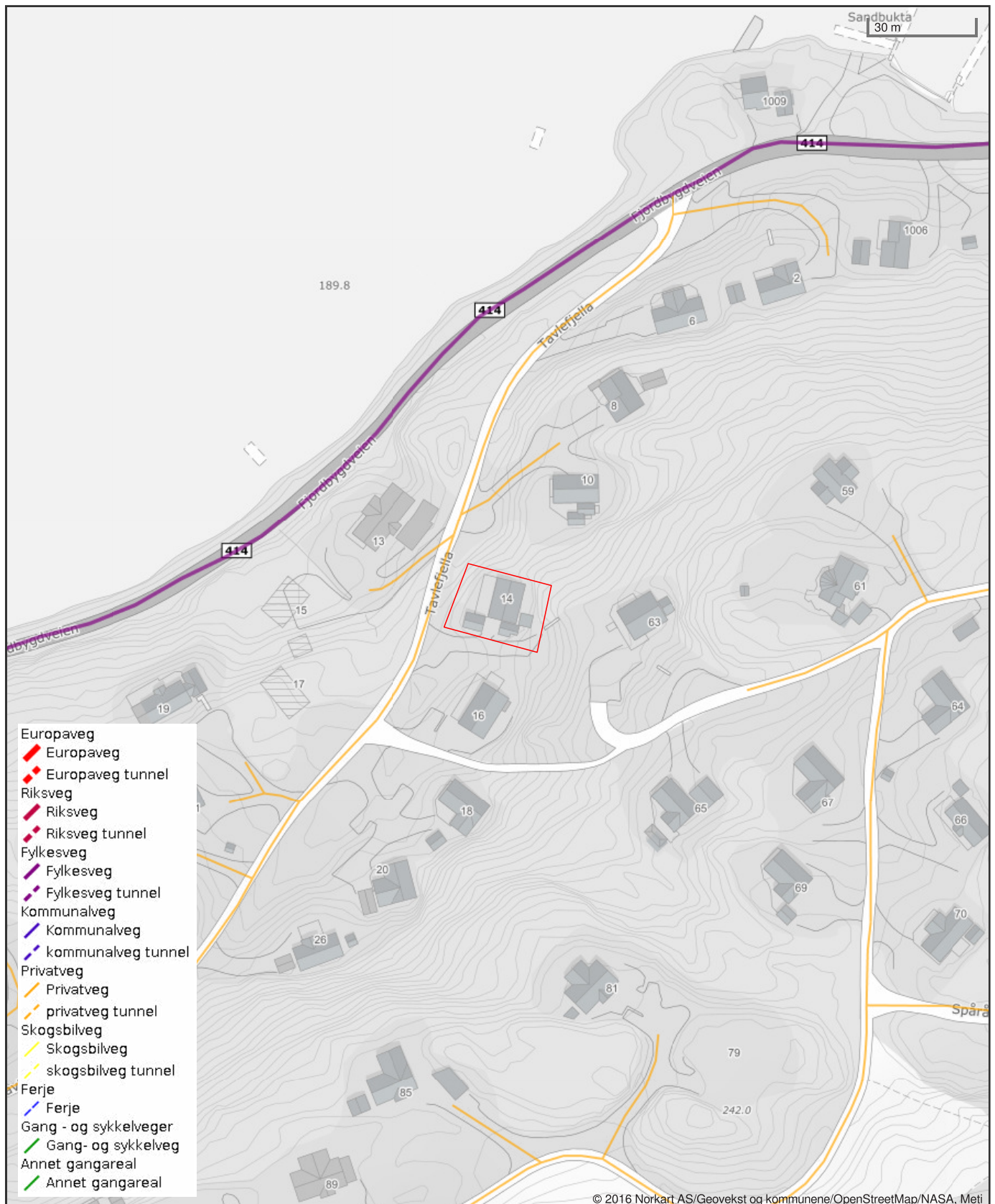
## Areal og koordinater for eiendommen

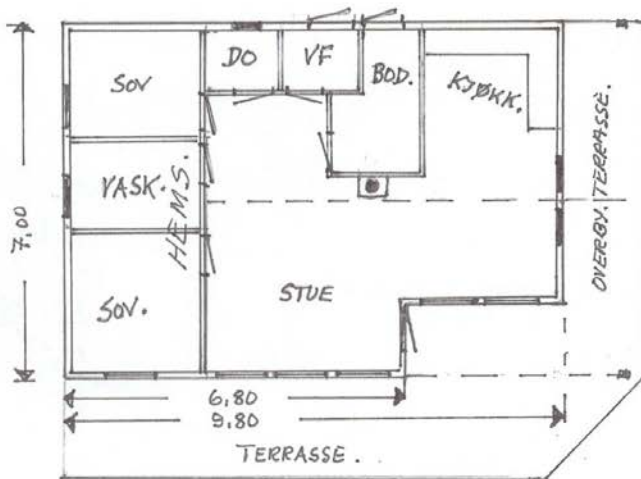
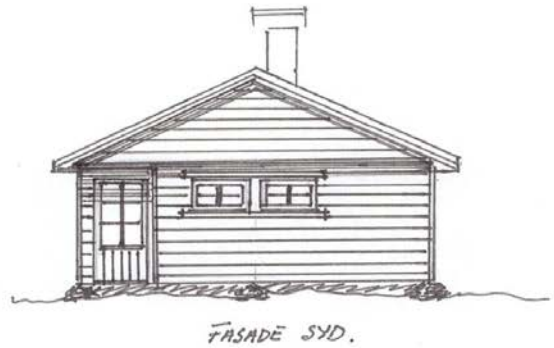
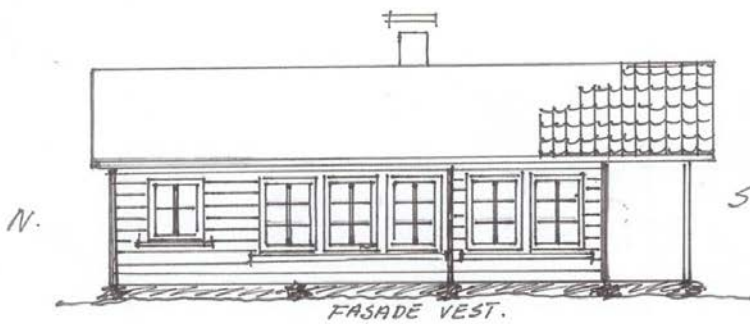
<b>Areal</b>	0,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Punktfeste				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6517241,53	<b>Øst</b>	487291,77	
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6517255,45	487298,56	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	





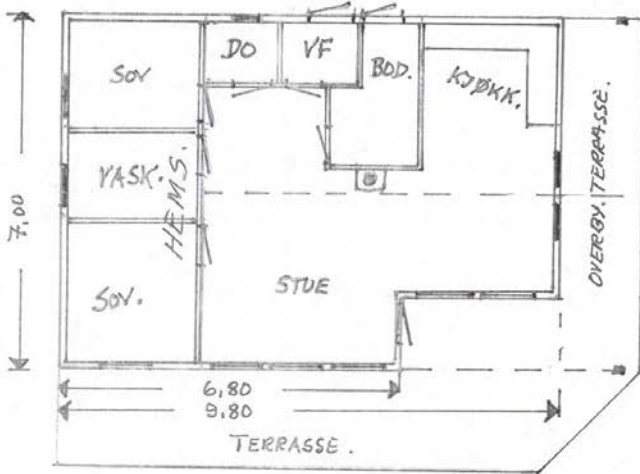
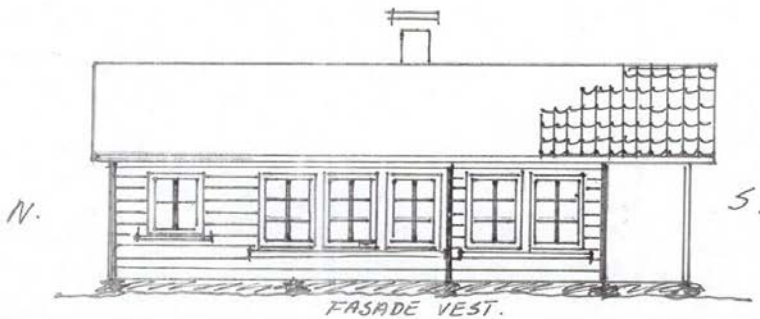
# Vegstatuskart for eiendom 4212 - 16/16/79/





KORRIGERT TEGNING  
26 11 06

TILTAKSH: KOLBJØRN HOVLAND.	
TILTAK: HYTTE, KILLAN 2.	
GAR. 16 B. nr. 16. F. nr. 79	
BTA: 64m <sup>2</sup>	BRA: 60m <sup>2</sup>
MÅL: 1:100	11.08.15 Kålla H



210905  
 VEGÅRSHEI KOMMUNE  
 Enhet for plan, næring og miljø

TR

VEDLEGG E1

TILTAKSH: KOLBJØRN HOVLAND.

TILTAK: HYTTE, KILLAN 2.

G.nr. 16 B.nr. 16 F.nr. 79

BTA: 64m<sup>2</sup> BRA: 60m<sup>2</sup>

MØ: 1.9.11 | 11.11.11 | 11.11.11



Byggmester Ole Kjell Hovland  
Leidern 24  
4950 Risør

<u>Vår ref</u>	<u>Deres ref</u>	<u>Saksbehandler</u>	<u>Dato</u>
2006/1232-2/16/16/79		Tore Smeland / 37 17 02 23	05.12.2006

---

**FERDIGATTEST**  
**KOLBJØRN HOVLAND, FRITIDSBOLIG PÅ TOMT 52 I HYTTEFELT KILLAND II, GNR. 16, BNR. 16, FNR. 79**

**Tiltakshaver:**

**Ansvarlig søker:**

Ferdigattest er gitt med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr. 1, og gjelder for ny fritidsbolig på eiendommen gnr. 16, bnr. 16, fnr. 79; Killand II hyttefelt, tomt 52, 4985 Vegårshei.

Tillatelse til tiltak ble gitt 21.09.05 av undertegnede.

Kontrollerklæring for kontroll av utførelse er datert 26.11.06.

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

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf plan- og bygningsloven § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf plan- og bygningsloven § 93).

Med hilsen

Tore Smeland  
avd.ing.

Kopi: Kolbjørn Hovland, Stormo, 4934 Nesgrenda (tiltakshaver/tomtefester)



Skatteetaten

Dato  
09.11.2023

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS  
Postboks 33  
4661 KRISTIANSAND S

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 4212 VEGÅRSHEI**

Gnr 16          Bnr 16          Fnr 79          Snr 0

### Eiendommens adresse:

Tavlefjella 14, 4985 VEGÅRSHEI

**Formuesverdi for inntektsåret 2021:**      kr 574 650

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



## Vegårshei kommune

**Adresse:** Molandsveien 11, 4985 Vegårshei

**Telefon:** 37 17 02 00

Utskriftsdato: 17.10.2023

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vegårshei kommune

<b>Kommunenr.</b>	4212	<b>Gårdsnr.</b>	16	<b>Bruksnr.</b>	16	<b>Festenr.</b>	79	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Tavlefjella 14, 4985 VEGÅRSHEI								

### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

<b>Offentlig vann</b>	Nei
<b>Offentlig avløp</b>	Nei

#### FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



# Vegårshei kommune

**Adresse:** Molandsveien 11, 4985 Vegårshei

**Telefon:** 37 17 02 00

Utskriftsdato: 17.10.2023

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vegårshei kommune

<b>Kommunenr.</b>	4212	<b>Gårdsnr.</b>	16	<b>Bruksnr.</b>	16	<b>Festenr.</b>	79	<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Tavlefjella 14, 4985 VEGÅRSHEI								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2019001K
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2019-2031
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05.11.2019
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 494 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> BFR

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2016013R
<b>Navn</b>	KILLAND II
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan

---

**Ikrafttredelse** 06.09.2016

---

**Bestemmelser** - <https://www.arealplaner.no/4212/dokumenter/808/Regpl%20Kjilland%2011%20bestemmelser.pdf>

---

**Delarealer**      **Delareal** 494 m<sup>2</sup>  
                      **Formål** Fritidsbebyggelse



## Reguleringsendring Killand II. Bestemmelser til reguleringsplan, detaljregulering, Killand II, Vegårshei kommune

I medhold av plan- og bygningsloven av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjoner, §§ 22-26, ble det utarbeidet reguleringsplan for området Killand II i Vegårshei kommune. Godkjent i K-sak 85/2002, i møte 19.12.02.

Reguleringsendringen er utført i medhold av Plan- og bygningsloven (PBL) av 27. juni 2008.

### Bestemmelser til Reguleringsplan Killand II (PBL. 1985):

#### Felles bestemmelser

- a) Innenfor planområdet er det tillatt å føre frem strøm til den enkelte hytte, samt sette opp trafo.
- b) Installasjoner i forbindelse med ledningsnett skal ha en skånsom plassering og en tiltalende utforming.
- c) All graving i terrenget skal utføres skånsomt. I områder som ikke skal nyttes til veg, parkering eller annen form for utbygging og utopphold, skal terrenget føres tilbake til opprinnelig utseende.
- d) Skråninger og fyllinger skal kles med jord, humus eller tilsvarende.
- e) Dersom det blir aktuelt å bygge felles vann-, strøm- og avløpsanlegg bør traseene følge kjøreveier.
- f) I kryss og avkjørsler på privat veger skal det sikres tilstrekkelige frisisiktsoner, minimum 4x30 meter.
- g) Innenfor frisisiktsoner skal terrenget planeres ned slik at det ikke på noe sted blir høyere enn ½ meter over tilstøtende vegers nivå. Beplantning (unntatt hekk og busker) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn ½ meter over tilstøtende vegers nivå.

### Nr. 1 Byggeområde (Pbl. 1985)

#### Generelt

- a) Bygninger skal plasseres og utformes slik at de faller naturlig inn i landskapet/terrenget. På den enkelte tomt skal fritidsbolig oppføres slik at en del av den faller innenfor markert sirkel på plankartet.
- b) Kommunen skal se til at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Videre at bygningen sin form, fasade, vindusinndeling, materiale, farge

## Reguleringsplan, Detaljregulering Killand II

og murer/pilarer harmonerer med de omkringliggende hyttene og naturen. Taktekking skal ha en mørk og matt farge.

- c) Ubygde deler av tomta skal gis en tiltalende utforming.
- d) Innenfor hvert byggeområde kan det etter godkjenning fra kommunen bygges veg fram til hver enkelt hytte, samt til avløpsrenseanleggene.
- e) Interne veier skal ferdigstilles senest samtidig med tilliggende tomter.

### Hytteutbygging H1 – H23

- a) Hver hyttetomt (H2-6, 8-10 og 12-15 og 17-23) kan bygges ut med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 120 m<sup>2</sup>. Det er tillatt å bygge frittstående uthus, garasje, vedbod ol.
- b) På tomtene i H1,7 og 11 kan hver hyttetomt bygges ut med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 90 m<sup>2</sup>. På tomtene i H7 er det ikke tillatt å føre opp mer enn en bygning.
- c) Hver hyttetomt i H16 kan bygges ut med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 150 m<sup>2</sup>. Det er tillatt å bygge frittstående uthus, garasje, vedbod ol.
- d) Maksimal tillatt mønehøyde er 6 meter og gesimshøyde 4 meter. Bygningene skal ha saltak, minimum 22, maksimum 35 grader, med møneretning i hovedregel parallelt med høydekotene.
- e) Høyden på grunnmurer, pilarer eller lignende skal ikke være over 1,0 meter. Blir det brukt pilarer høyere enn ½ meter skal mellomrommene blendes med egnet materiale.
- f) Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt overflate.
- g) På hver tomt med kjøreadkomst skal det minimum være 2 biloppstillingsplasser.
- h) Det er ikke anledning til å gjerde inne hytter eller å påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er nødvendig for å oppføre bygningene, areal for adkomst, parkering og uteoppholdsplass.
- i) Hytter skal plasseres slik at de ikke øydelegger utsikt unødvendig, gir sjenerende innsyn til eksisterende eller nye hytter
- j) Før det tillates innlagt vann i hyttene må det foreligge avløpsplan og utslippstillatelse.
- k) Hytte/tomt nr. 3,4 6, 9 og 54 skal ha to biloppstillingsplasser på tomta/innkjøringen. I tillegg har hyttene i område H13, 14 og 20 - 22 parkering på egen tomt.

### Nr. 2 Landbruksområde

- a) Hogstavfall skal ryddes bort fra stier.

### Nr. 3 Offentlig trafikkområde

- a) V5 kan bygges med inntil 5,5 meter veibredde, inklusive veiskuldre til hver side.

### Nr. 6 Spesialområde

#### Privat vei

- a) Det skal utarbeides detaljert plan (byggeplan) for nye avkjørsler fra fylkesvei. Denne skal godkjennes av vegmyndigheten.
- b) Planlagt vei V1 i forlengelsen av eksisterende vei og V6 og 7, kan opparbeides med en bredde på inntil 4,0 meter inklusiv skuldre. I tillegg er det regulert inn 3 meter til hver side for fylling/skjæring og grøft for V1 og 6, og 1 ½ meter for V7.
- c) V2-4 og 8-12 kan opparbeides med en bredde på inntil 4,0 meter inklusive skuldre. Det er regulert inn henholdsvis 3 og 1,5 meter til hver side for fylling/skjæring og grøft etter hvordan tilliggende terrenget er.
- d) Adkomstvei til tomt kan opparbeides med en bredde på inntil 3,0 meter inklusive skuldre.

#### Felles privat parkering

- a) Felles parkering er felles for fritidsboligene i reguleringsplan Killand II.

#### Friluftsområde på land

- a) I friluftsområdet skal vegetasjonen skjøttes og ryddes på en slik måte at landskapsbilde og vegetasjonssonen mot Vegår opprettholdes. Det kan fjernes vegetasjon for gjennomføring av tiltak som gagnar friluftslivet og slik at tomtene får sol og beholder deler av utsikten.
- b) Ved hogst skal en holde seg til levende skog standarden og ta flerbrukshensyn.
- c) Det er ikke tillatt å parkere campingvogn eller bobil i friluftsområde.
- d) Det kan ryddes og merkes stier i friluftsområde.

#### Friluftsområde i vann

- a) Det skal ikke foretas inngrep i Vegår som forringer verdien av landskapsbilde, naturvern, friluftsliv, leveområder for vilt og fisk eller kulturminner.
- b) Det er tillatt med tilrettelegging og opparbeiding av vannaktiviteter i området avsatt til badeplass.
- c) Før tiltak settes i verk skal anlegg godkjennes av kommunen og meldes til NVE.

## *Reguleringsplan, Detaljregulering Killand II*

### Privat småbåtanlegg

- a) I området avsatt til småbåtanlegg kan det opparbeides brygge og landfeste for flytebrygge for småbåter.
- b) Bryggene må tilpasses omgivelsene ved plassering og ved valg av bygningsmateriale.
- c) Bryggene må sikres en god avslutning mot vannkanten for å hindre erosjon.
- d) Før tiltak settes iverk skal anlegg godkjennes av kommunen og meldes til NVE.

### Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

- a) Området i Spårådalen skal nyttes til oppføring av anlegg for felles avfallsinnsamling/hytterenovasjon, postdistribusjon og informasjon.
- b) Områdene ved Tavlefjella og i Butanglia skal nyttes til renseanlegg og infiltrasjon.
- c) For oppføring av bygninger gjelder de samme bestemmelsene som under generelle bestemmelser til byggeområder.
- d) Informasjonstavler og skilt skal ha en stedstilpasset utforming og plassering med fast informasjon som blir holdt vedlike og oppdatert.

### Bevaring av kulturminne/fornminne

- a) Inngrep må ikke finne sted uten at dette er klarert med kulturmyndighetene (Fylkeskommunen).
- 

## Bestemmelser til Detaljregulering Killand II (PBL. 2008):

### **Rekkefølgebestemmelser**

- a) Før det tillates innlagt vann i hyttene må det foreligge godkjent avløpsplan og utslippstillatelse.
- b) Før bygging av gangveg SGG1 skal det utarbeides byggeplan. Denne skal oversendes Statens vegvesen for godkjenning.
- c) Før anleggsarbeid på/langs fylkesvei kan settes i gang skal det inngås gjennomføringsavtale med Statens vegvesen.

### **Felles bestemmelser**

- a) Felles bestemmelser side 1 skal også gjelde tiltak hjemlet i ny lov (PBL. 2008).
- b) Før anleggsarbeid på eller langs fylkesveg kan settes i gang, skal det inngås gjennomføringsavtale mellom utbygger og Statens vegvesen.

- c) Dersom det under arbeider i marka avdekkes gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust Agder Fylkeskommune, Kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) § 8, 2. ledd.

## **Bebyggelse og anlegg (Pbl. §12-5, nr. 1)**

### **Fritidsbebyggelse, Frittliggende, BFF1 – BFF9**

- a) Generelle bestemmelser til Nr. 1 Byggeområde, pkt. a) til e) skal også gjelde tiltak hjemlet i ny plan og bygningslov (2008).
- b) Krav til utnyttelse:
- Maksimalt tillatt bebygd areal BFF1 – BFF9: BYA = 120 m<sup>2</sup>, ekskl. parkering på terreng.
  - Maksimal mønehøyde BFF1-BFF9: 7,2 meter over OK gulv første etasje, unntatt tomt 89 og 114 der maksimal mønehøyde er henholdsvis 204 og 210,5 meter over havet.
  - Bygg på tomt 114 skal ha møne vinkelrett på fylkesvegen. Tomt 88 skal ha maksimal planeringshøyde 200 moh.
- c) Bygningene skal ha saltak, minimum 22, maksimum 35 grader.
- d) Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt overflate.
- e) På hver tomt skal det minimum være 2 biloppstillingsplasser.
- f) Det er ikke anledning til å gjerde inne hytter eller å påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er nødvendig for å oppføre bygningene, areal for adkomst, parkering og uteoppholdsplass.
- g) Hytter med innlagt vann skal tilkoples godkjent avløpsløsning. Dersom ny utbygging medfører utbygging av rensesanlegg som ikke er etablert, skal disse planlegges og dimensjoneres slik at de kan ta imot eller bygges på slik at de kan ta imot avløp fra alle hyttene som er forutsatt å skulle kunne knytte seg til anlegget.

### **Garasjeanlegg, BG**

- a) Krav til utnyttelse:
- Maksimalt tillatt bebygd areal: BYA = 30 m<sup>2</sup>.
  - Maksimal mønehøyde: 4 meter.

### **Avløpsanlegg, BAV**

- a) I området BAV er det tillatt å etablere privat felles minirensesanlegg med tilhørende infiltrasjonsområde.

### **Renovasjonsanlegg, BRE**

- a) Krav til utnyttelse:
- Maksimalt tillatt bebygd areal: BYA = 100 m<sup>2</sup> eksklusive parkering på terreng.
  - Maksimal mønehøyde: 5 meter.

## **Nr. 2 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (§12-5, nr. 2)**

### **2.1. Kjørevei, SKV**

- a) f\_SKV er felles båtutsettingsplass for de som har båt plass i tiliggende båthavn og grunneier. Båtutsettingsplassen skal ikke være åpen for allmenn bruk for å begrense støy av hensyn til naboer.
- b) Veg til tomt 108 skal legges på flomsikre rør over Spåråbekken i henhold til veileder DN HB 22-2002.

### **2.2. Annen veigrunn, Grøntareal, SVG**

*Ingen bestemmelser.*

### **2.3. Gangareal, SGG**

*Ingen bestemmelser.*

### **2.4. Parkering, SPA 2**

- a) SPA 2 er privat parkeringsplass.

## **Nr. 5 Landbruk, Natur- og Friluftsmål (§12-5, nr. 5)**

### **5.1. Friluftsmål, LF**

- a) I en sone på 10 meter til begge sider for Spåråbekken er det ikke tillatt å fjerne eller rydde vegetasjon uten at dette er avklart med fylkesmannen.

### **5.2. Skogbruk, LSK**

*Ingen bestemmelser.*

## **Nr. 6 Bruk og vern av sjø og vassdrag (§12-5, nr. 6)**

### **6.1. Badeområde, VB1 og VB2**

- a) I område VB1 og VB2 er det tillatt med tiltak og innretninger som fremmer bruken av området som badeplass.
- b) Tiltak som kan medføre inngrep i strandsonen skal forelegges NVE og Vegvesenet til uttale før godkjenning i kommunen.

## **Nr. 7 Hensynssoner**

### **7.1 RpSikringsone, Frisikt, H140\_1 og H140\_2**

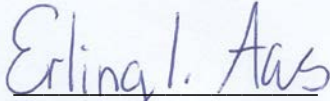
- a) Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres og snø ryddes bort slik at det ikke på noe sted blir sikthindringer høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning (ikke hekk eller trær) tillates dersom denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

### **7.2 RpFaresone, Flomfare, H320\_1**

- a) Innenfor flomsonen er det ikke tillatt med bebyggelse eller anlegg med mindre det foreligger nærmere faglig vurdering/dokumentasjon av faren for uønskede hendelser er tilstrekkelig ivaretatt, og at det er beskrevet tiltak som sikrer ny bebyggelse eller anlegg mot flom i tråd med kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

**Vegårshei den 05.02.2016**

**Revidert 02.08.2016**



Erling I. Aas  
Jordskifte kandidat, Arealplanlegger  
Plankontoret H. H. AS

## Saksbehandling iflg. plan- og bygningsloven:

<b>Varsel om igangsatt planarbeid:</b>		<b>10.02.15</b>
<b>Behandlet 1. gang i planutvalget:</b>	<b>PS 09/16</b>	<b>05.04.2016</b>
<b>Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:</b>		<b>08.04.2016 - 23.05.2016</b>
<b>Behandlet 2. gang i planutvalget:</b>	<b>PS 22/16</b>	<b>23.08.2016</b>
<b>Godkjent i kommunestyret:</b>	<b>PS 73/16</b>	<b>06.09.2016</b>

**Vegårshei den 07.09.2016**



Kirsten Helen Myren

---

**Ordfører**



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rettt skal være rett. For alle.

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



# BUDSKJEMA



Eiendom:

Tavle fjella 14, 4985 VEGÅRSHEI

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

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert \_\_\_\_\_, samt alle vedlegg til denne.

## Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

### Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

### Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.  
**NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.**

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

**Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.**

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

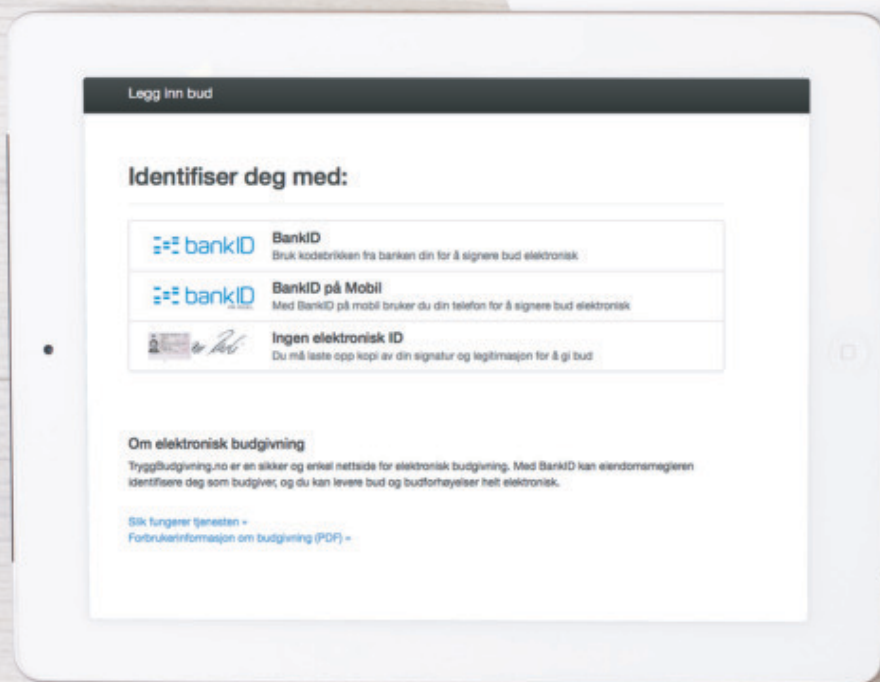
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

tryggbudgivning.no

- den enkleste  
og mest sikre  
måten å by på  
bolig i dag!



#### GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

#### IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

#### BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

## BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**LOUISE TALLAKSEN** | Eiendomsmegler | **476 57 250**

**louise.arneberg@sormegleren.no** | **SØRMEGLEREN AS, AVD. RISØR/TVEDESTRAND** | Hovedgata 26 |

37 14 30 00