

Grasåslibakken 3

Ubergsmoen



Prisantydning: **kr 1 750 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Praktisk utvendig bod ved inngangspartiet



Terrasse

Halvpart av tomannsbolig med alt på en flate - terrasse med gode solforhold

OMRÅDE

Ubergsmoen

ADRESSE

Grasåslibakken 3, 4985

VEGÅRSHEI

Prisantydning

kr 1 750 000,-

Omkostninger: **kr 57 450,-**

Totalpris: **kr 1 807 450,-**

Formuesverdi: **kr 435 665,-**

Kommunale avgifter: **kr 29 315,- per år**

Eiendomskatt: **kr 4 876,-**



Maria Stornes

Eiendomsmegler

905 70 307

maria.stornes@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Risør/Tvedestrand

Hovedgata 26, 4900 Tvedestrand

37 14 30 00

sormegleren.no

BRA-i: 82 m²

BRA-e: 15 m²

BRA Total: 97 m²

Boligtype: Tomannsbolig

Byggeår: 2013

Soverom: 3

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 1335 m²

GRASÅSLIBAKKEN 3

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 48, bruksnummer 174, seksjonsnummer 2 i Vegårshei kommune.

Areal

BRA - i: 82 m²

BRA - e: 15 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 97 m²

TBA: 31 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 82 m² Bra-i inneholder: Entré, soverom 1, soverom 2, soverom 3, bad/vaskerom og stue/kjøkken.

BRA-e: 15 m² Bra-e inneholder: Bod med utvendig adkomst og terrassebod med utvendig adkomst.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

31 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Ikke målbare arealer

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Øverloftet er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Vertikaldelt tomannsbolig fra 2013, oppført i en etasje med tilhørende terrassebod. Boligen har vedlikeholdsetterslep og varierende grad av innvendig overflateslitasje. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommet. Den tilbygde terrasseboden fremstår med enkel utførelse og underdimensjonert takkonstruksjon. Byggetekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Opprinnelig innvendig bod har utgått til fordel for større soverom. Terrasseboden fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at endringene er formelt omsøkt eller byggemeldt.

Boligen har en funksjonell planløsning med "alt på en flate". Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Øverloftet er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA): Det er det samlede arealet for treterrassene ved hovedinngang og stue/kjøkken, uten terrasseboden, som fremgår av rapporten.

Rapporten må leses i sin helhet.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1335 m²

Tomtebeskrivelse

Felles tomt med naboen i den andre halvparten av tomannsboligen. Det er liten platting ved inngangsparti, samt terrasse med utgang fra stue. Hage og hekk rundt tomten. Skillevegg mellom terrassen mot naboen.

Beliggenhet

Tomannsboligen ligger i et hyggelig boligområde på Ubergsmoen med nærhet til barnehage, bensinstasjon og dagligvarebutikk. Det er ca. 10 minutter til Myra på Vegårshei med dagligvarebutikk, bank, cafe og skole. Det er ca. 15 minutters kjøretur til Tvedestrand sentrum med en rekke fasiliteter, som Grisen Storsenter, flere butikker og dagligvarer, restauranter, apotek og bank. Flott badepark i Tjenna på sommerstid.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Det er montert liggende malt dobbeltfalsset ytterkledning. Taket er en fabrikkfremstilt saltakskonstruksjon med lett undertak av fiberarmert duk. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Se for øvrig tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring:

Skjevheter og sprekker:

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

Ja. På badet 1 flis.

- Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja. Satt ved ovn i 2023.

Innhold

Boligen er en halvpart av tomannsbolig og har alt på en flate. Boligen inneholder gang, 3 soverom, bad, stue og kjøkken i åpen løsning. Det er utvendig bod ved inngangsparti, samt terrasse med terrassebod/utestue. Soverommet som ligger vegg i vegg med utvendig bod, var opprinnelig en bod og et soverom som er slått sammen.

Standard

Vertikaldelt tomannsbolig fra 2013, oppført i en etasje med tilhørende terrassebod.

Boligen har en liten platting/terrasse ved inngangspartiet. Her er det også adkomst til utvendig praktisk bod med lagringsplass. Lys og fin gang med fliser på gulv og varmekabler. Gangen har spotter i tak.

Stue og kjøkken er i praktisk åpen løsning. Rommet har lyse og nøytrale overflater. Det er satt inn peisovn i 2023 som gir lun og god varme på vinterstid. Det er utgang til romslig terrasse fra stuen. Kjøkkeninnredning med over og underskap. Fronter er i lys slett utførelse. Det er avsatt plass til kjøleskap, komfyr og oppvaskmaskin.

Det er 3 soverom i boligen i dag. Det ene soverommet er slått sammen med det som opprinnelig er godkjent som bod på originale byggetegninger. Det er 2 større soverom som er innredet med dobbeltseng,

samt 1 mindre soverom med køyeseng.

Boligen har kombinert bad/vaskerom fra byggeår. Rommet har flislagt gulv og våtromspanel på veggflatene. Det er varmekabler i gulvet. Badet er innredet med dusjkabinett, toalett, servantinnredning og har opplegg for vaskemaskin.

Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entrè. Tavleskapet er utført med automatsikringer.

Tilstandsrapport:

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 27.05.2024, 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: Vertikaldelt tomannsbolig fra 2013, oppført i en etasje med tilhørende terrassebod. Boligen har vedlikeholdsetterlep og varierende grad av innvendig overflateslitasje. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommet. Den tilbygde terrasseboden fremstår med enkel utførelse og underdimensjonert takkonstruksjon. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

>Taktekking, TG2:

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og lokalt i tilknytning til inspeksjonsuke til øverloft. Taket er en fabrikkfremstilt saltakskonstruksjon med lett undertak av fiberarmert duk. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Taksteinene har ru-overflate som alternativ til snøfangere.

- Vurdering av avvik: Det er enkelte knekte taksten.
- Tiltak: Knekte takstein må skiftes.

> Nedløp og beslag, TG2:

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

- Vurdering av avvik: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
- Tiltak: Ettermontere utkast i tilknytning til taknedløp.

>Veggkonstruksjon, TG2:

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 malt dobbeltfalsset ytterkledning.

- Vurdering av avvik: Vassheller ikke innfelt i kledningen. Deler av kledningen står i nær / umiddelbar kontakt med terrengnivå og utsettes for ekstra fuktbelastning.
- Tiltak: Ettermontere overgangsbeslag mellom vassheller og kledning. Det må påregnes utvendig vask og maling.

>Vinduer, TG2:

Fastkarm og hengslede malte trevinduer med 3-lag glass.

- Vurdering av avvik: Vinduene har utvendig vedlikeholdsbehov.
- Tiltak: Utvendig overflatevedlikehold.

>Terrassedør, TG2:

Malt balkongdør / terrassedør i tre med 3 lag glass.

- 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.
- * Døren fremstår med vesentlig slitasje, hovedsakelig på utvendig side.
- Tiltak: Døren må etterjusteres og vedlikeholdes. Dersom det har oppstått vindskjevheter i dørbladet som følge av treghet / friksjon mot terskel, må det påregnes kommende utskiftning av døren.

>Hovedinngangsdør og boddør, TG2:

Tre/trefiberdører i malt utførelse.

- Vurdering av avvik: Det ble registrert noe friksjon og utvendig overflateslitasje.
- Tiltak: Etterjustering og utvendig overflatevedlikehold.

>Boddør - Terrassebod, TG3:

Enkel provisorisk plassbygget tredør.

- Vurdering av avvik:
 - * Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.
 - * Døren fremstår som provisorisk. Synlig slitasje og enkel utførelse.
 - Tiltak: Det må påregnes utskiftning av døren.
- Kostnadsestimat : Under 10 000

>Treterrasser og terrassebod, TG2:

Treterrasser i tilknytning til stue og hovedinngang. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde til terreng. Det er oppført enkel uisolert terrassebod over deler av den vestlige siden. Enkel bindingsverkskonstruksjon oppført på terrassegulv. Taket er en pulttakskonstruksjon med plast/pvc-plater.

- Vurdering av avvik: Konstruksjonene står i nær kontakt med terrengnivå og er tidvis utsatt for ekstra fuktbelastning. Enkel fundamentering, mot lettklinkerblokker over terreng. Det er behov for overflatevedlikehold. Den tilbygde / overbygde delen er ikke dimensjonert for tunge snølaste. Konstruksjonens nedre deler er særlig utsatt for fuktbelastning fra terreng. Det mangler skrå-avstivere/ vindavstivning i den vertikale konstruksjonen.
- Tiltak: Overflatevedlikehold. Det må over tid påregnes utbedringer av fundamenter. Konstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt og vedlikeholdes jevnlig. Ettermontere vindavstivning i tilknytning til den tilbygde/overbygde delen. Videre må konstruksjonens innfesting mot ytterkledningen kontrolleres jevnlig for å unngå svikt. Det bør etableres bæring / opplagring for taksperrene. Eier må være oppmerksom på vektbelastningen ved opphopning av snølaste på taket.

Innvendig:

>Overflater, TG2:

Tilstandsgraden på innvendige overflater vurderes hovedsakelig ut fra skader og synlig slitasje, uavhengig av alder og modernitet. Innvendige gulver er utført med fliser og laminat. Veggflatene er utført med malte panelplater. Det er benyttet takesplater i tak / himlinger.

- Vurdering av avvik: Varierende grad av knirk symptomer i laminatgulvet. Kjøkkeninnredning og ildsted er montert direkte mot laminatgulvet, noe som medfører at gulvet ikke får "flyte" i henhold til sine egenskaper. Vektbelastning som hindrer at gulvet kan bevege seg vil i mange tilfeller føre til knirk og/eller oppsprekking i skjøter. Det ble registrert påbegynt delaminering i skjøter. Synlige hakk i gulv, kantskall, opphengsmerker på veggflatene og redusert limdekning (bom) i tilknytning til fliser i entrè. Varierende grad av malingssøl og ufagmessig utførelse / lapping av karmlist ved kjøkkenvindu.
- Tiltak: Det må påregnes kommende utskiftning av laminatgulvene. Videre må det påregnes kosmetisk oppussing av veggflater. Eventuelle kosmetiske oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

>Radon, TG2:

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak. Eiendommen ligger i et område med lav/moderat 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.
- Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

>Pipe og ildsted, TG2:

Boligen er utført med elementpipe. Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet. Peisovn i stue, hovedetasje.

- Vurdering av avvik: Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at innmeldingsskjema for ildstedet er sendt til kommunens brann og feiervesen. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.
- Tiltak: Innmelding av ildsted. anbefaler å kontakte kommunens brann / feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av fyringsanlegget i bygningen.

Innvendige dører, TG2:

Malte lettdører med terskelspalter for luftgjennomstrømning.

- Vurdering av avvik: Varierende grad av overflateslitasje og karmslitasje.
- Tiltak: Det må påregnes overflatevedlikehold eller kommende utskiftninger av dørblander.

Våtrom

Etasje > Bad/vaskerom

> Overflater vegger og himling, TG2:

Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet takesplater i tak / himling.

- Vurdering av avvik: Våtromsplater er ikke montert fagmessig. Det mangler fuget overgang mellom bunnfyllingslist og nedre kant av våtromsplater.
- Tiltak: Videre bruk av dusjkabinett for å unngå direkte dusjvann mot baderommets overflater.

Etasje > Bad/vaskerom

>Overflater Gulv, TG2:

Flislagt gulv med oppkant. Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

- Vurdering av avvik:
 - * Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
 - * Det er påvist sprekker i fliser.
 - * Synlig overflateskall i tilknytning til gulvfliser.
- Tiltak: Avvikene er foreløpig kosmetiske men det må påregnes kommende utbedring av overflater.

Etasje > Bad/vaskerom

>Sluk, membran og tettesjikt, TG2:

Nedstøpt plastsluk i gulv med ukjent utførelse av tettesjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.

- Vurdering av avvik:
 - * Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
 - * Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk. Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.
- Tiltak: Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring. anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt.

Etasje > Bad/vaskerom

>Sanitærutstyr og innredning, TG2:

Standard toalett, servantinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

- Vurdering av avvik: Avløp fra kabinett renner ut på gulv under kabinett. Ujustert skapdør og emaljeriss i servant.
- Tiltak: Oveflatevedlikehold, etterjustere skapdør og utbedre avrenning fra kabinett slik at dusjvann ledes ned i sluket.

Kjøkken

Etasje > Stue/kjøkken

>Overflater og innredning, TG2:

Kjøkken og stue i åpen løsning. Innredning: kjøkkeninnredning med over og underskaper. Fronter i lys slett utførelse. Utstyr: (ikke funksjonstestet) Utslagsvask. Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

- Vurdering av avvik: Det ble registrert ujusterte dører og overflateslitasje, hovedsakelig i tilknytning til sokkel og kantene rundt kjøkkenfrontene.
- Tiltak: Kjøkkenfronter er modne for oppgradering. anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer. Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne

preferanser.

Etasje > Stue/kjøkken

>Avtrekk, TG2:

Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet. Kjøkkenventilator med avkast ut. Utløpt garantitid for installasjonen.

- Vurdering av avvik: Det ble registrert løst filter. Ventilator er tilsmusset.
- Tiltak: Rens av ventilator og tilhørende avkastslanger. Utbedring av filter med utilstrekkelig innfesting.

Tekniske installasjoner

>Vannledninger, TG2:

Boligen har skjult vann og avløpsanlegg med vannfordelerskap baderommet. Synlige vannrør/trykkør i plast (rør i rør).

- Vurdering av avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for røropplegget.
- Tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes. Innhent dokumentasjon om mulig.

>Ventilasjon, TG2:

Balansert boligventilasjon med varmegjenvinner. Anlegget var i drift på befaringstidspunktet. Utløpt garantitid for installasjonen.

- Vurdering av avvik: Det er ikke fremlagt innstillingsprotokoll for ventilasjonsanlegget. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som omfatter service eller utskiftning av pollenfiltre. Det mangler ventiler i bodrommet. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for ventilasjonsaggregatet.
- Tiltak: anbefaler å kontakte forhandler for informasjon om service og vedlikeholdsintervaller. Videre anbefales etablering av abonnementsavtale for periodisk utskiftning av pollenfiltre. anbefaler etterkontroll av ventilåpninger / instillinger for tilluft og avtrekk.

>Varmtvannstank, TG2:

Varmtvannsbereder er plassert i bod med utvendig adkomst. Krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere gjelder for ny-installasjoner med en effekt på over 2000 watt fra 2010 og over 1500 watt fra 2014. Dette har ikke tilbakevirkende kraft for eksisterende installasjoner. Det anbefales for øvrig og av sikkerhetsmessige hensyn at varmtvannsberedere har fast tilkobling. Ved en eventuell fremtidig utskiftning av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling.

- Vurdering av avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

>Elektrisk anlegg, TG2:

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entrè. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Det mangler kursfortegnelse og risikovurdering. Det foreligger ingen tilgjengelige kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

>Branntekniske forhold, TG3:

Røykvarsler er ikke montert.

- Tiltak: Utskiftning av røykvarsler. Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 750,-

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

Ja. Det mangler røykvarsler.

Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

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

Nei

Kostnadsestimat : Under 10 000

Tomteforhold:

>Grunnmur og fundamenter, TG2:

Støpt plate med ringmur av fylte ringmurselementer. Ringmurselementene fungerer som forskaling, ringmur og kuldebryter. Utsiden av elementene er tildekket med fiberarmert betongplate. Setninger, sprekker og riss i elementene kan ikke uten videre vurderes uten demontering og destruktive inngrep i elementene, eller ved vesentlige setningsavvik.

- Vurdering av avvik: Grunnmuren har sprekkeformasjoner. Det visuelle inntrykket tilsier at overflateskadene er kosmetiske og omfatter den utvendige forblendingsplaten.

- Tiltak: Utbedring av forblendingsplater på de stedene hvor isolasjonen er synlig.

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

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Oppvaskmaskin

TV/Internett/Bredbånd

Boligen har innlagt fiber fra Telenor.

Parkering

Felles parkeringsplass med nabo. Parkeringen er i gruset bakke opp til boligen fra Grasåslibakken.

Nåværende eier har ikke hatt noen avtale vedrørende brøyting av parkeringsplass, selger har brøytet selv.

Forsikringselskap

IF

Polisenummer

7306928

Diverse

Eiendommen selges på grunnlag av salgfullmakt. Det gjøres særlig oppmerksom på at fullmektig ikke har bebodd boligen. Fullmektig har derfor ikke førstehånds kunnskap om boligen/eiendommen, og har i begrenset grad kunne supplere og/eller kontrollere opplysningene som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres til å foreta særlig grundig besiktigelse, helst med bistand av teknisk sakkyndig.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk og ved. Varmekabler i gang, stue og på bad. Peisovn i stue. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Selger informerer om et årlig strømforbruk som utgjør ca. 15 000 kwh. Dette vil variere med bruken av boligen.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 29 315

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Renovasjon helårs RTA kr. 4 573,-

Vann kr. 6 932,25,-

Avløp kr. 12 569,10,-

Feiing kr. 365,-

Eiendomsskatt kr. 4 876,-

Eiendomsskatt

Kr 4 876

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i kommunale avgifter.

Formuesverdi primær

Kr 435 665

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 655 526

Formuesverdi sekundær år

2022

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:

22.04.2013 - Dokumentnr: 319431 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 2

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 07.05.2013. Ferdigattesten gjelder tomannsbolig. 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 endringstillatelse vedr. oppføring av boligen 3,7m fra nabogrense datert 06.02.2013.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Det som opprinnelig er tegnet inn som innvendig bod, er slått sammen med soverommet ved siden av. Dette er innredet og bruksendret etter at ferdigattest er gitt. Soverommet ved siden av er flyttet litt nærmere stuedelen enn på de godkjente tegningene. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og

eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Terrasseboden fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at endringene er formelt omsøkt eller byggemeldt.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

07.05.2013.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse, tilhører reguleringsplan Ubergsmoen, ikrafttredelse 01.02.2017. Planid: 201600R. 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.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ingen boplikt.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjon.

Kommentar odelsrett

Det er ingen odelsrett.

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 bygningssakkyndig 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 1 750 000

Totalpris

Kr 1 807 450

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 43 750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 57 450,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i 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.

Personopplysningsloven

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

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.sormegleren.no/41240024. 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. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 3,20 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 12.950,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 91 900,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Karianne Sandnes Moland

Oppdragsansvarlig

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

02.07.2024



Inngangsparti med platting



Terrasse med skillevegg mot nabo



Terrasse med bod, samt noe plen rundt boligen



Terrasse



Velkommen inn



Romslig stue med god plass til sofagruppe og møblement



Det er satt inn peisovn i stuen i 2023



Stuen har spotter i tak og utgang til terrasse



Kjøkkeninnredning med lyse fronter



Kjøkken



Stue og kjøkken er i praktisk åpen løsning



Soverom (Rommet er opprinnelig tegnet som bod og soverom på tegninger, men er slått sammen til ett soverom)



Soverom



Soverom



Bad med fliser på gulv og varmekabler



Parkeringsplass



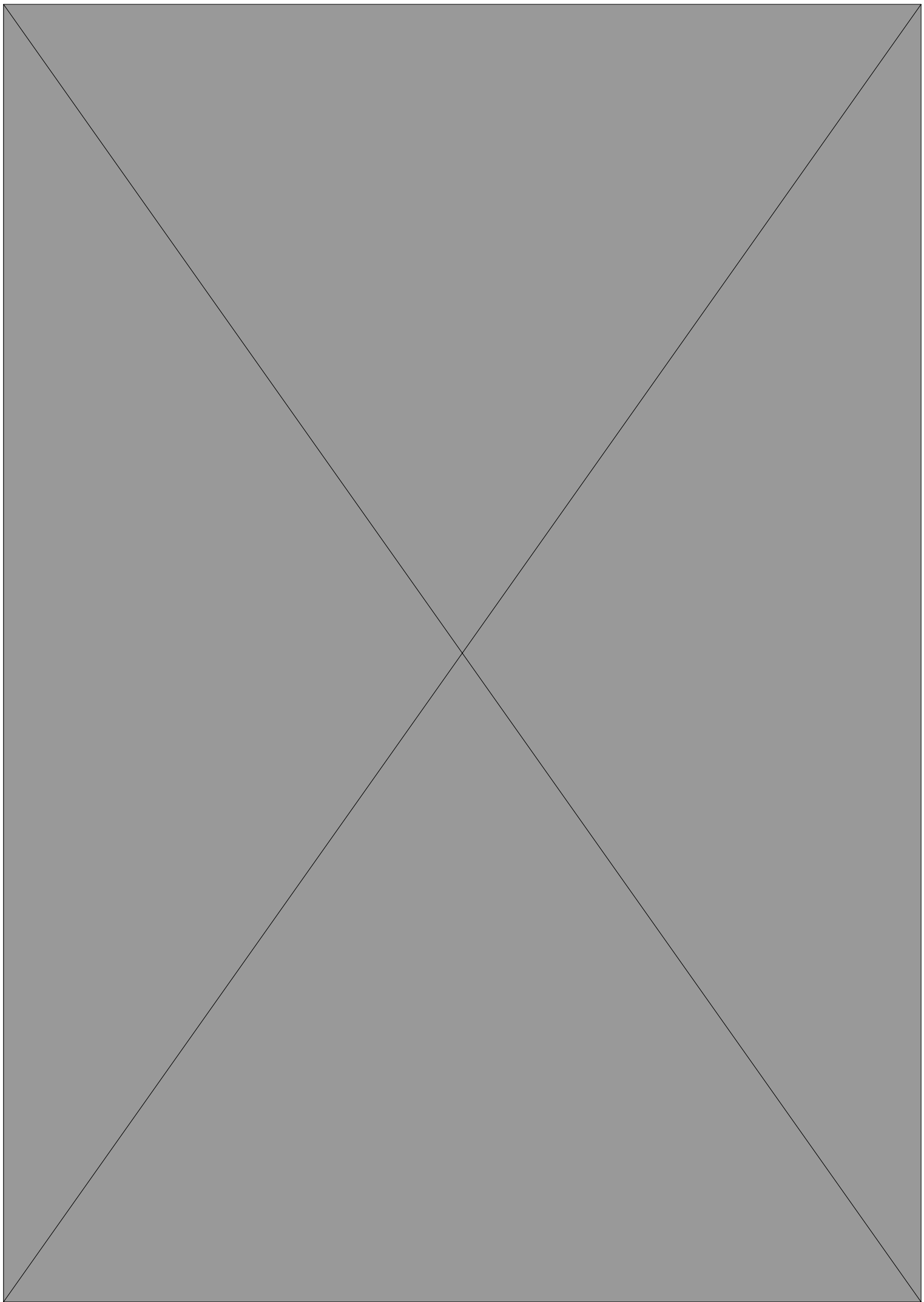
Uteområde med bed

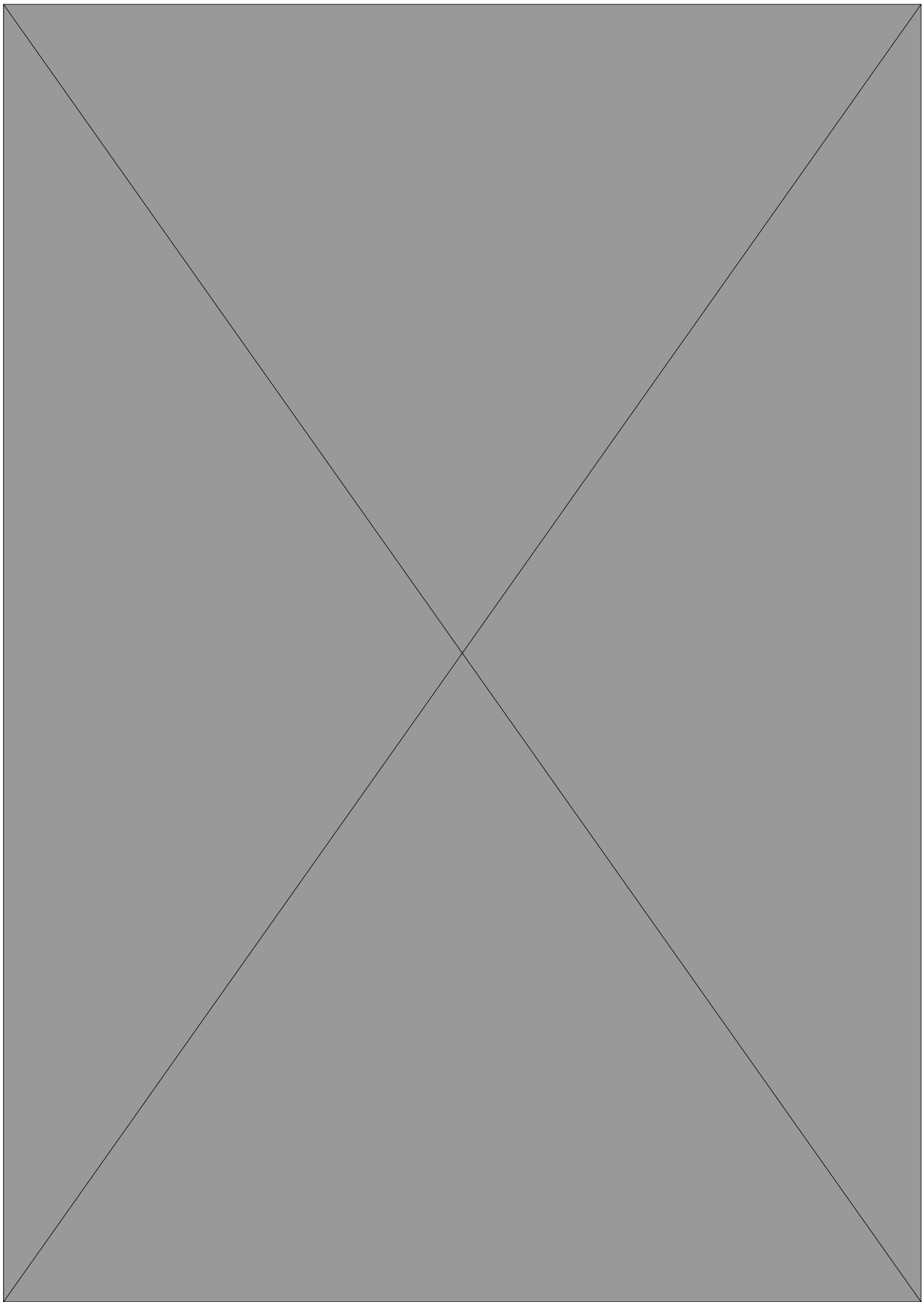


SM
SØNNAVIND MEDIA


SØRMEGLEREN

Plantegning(e) er en illustrasjon
og er ikke målbar. Avvik kan forekomme.






Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Grasåslibakken 3, 4985 VEGÅRSHEI

 VEGÅRSHEI kommune

 # gnr. 48, bnr. 174, snr. 2

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 82 m²



Befaringsdato: 27.05.2024

Rapportdato: 11.06.2024

Oppdragsnr.: 20201-1460

Referansenummer: JS1469

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen



Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester
Tlf: 975 91 411 Epost: 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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

Vertikaldelt tomannsbolig fra 2013, oppført i en etasje med tilhørende terrassebod.

Boligen har vedlikeholdsetterslep og varierende grad av innvendig overflateslitasje.
Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommet.

Den tilbygde terrasseboden fremstår med enkel utførelse og underdimensjonert takkonstruksjon.

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](#)

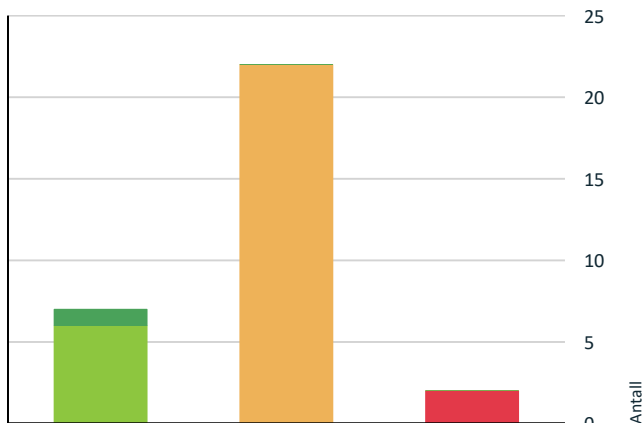
Tomannsbolig

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

Opprinnelig innvendig bod har utgått til fordel for større soverom. Terrasseboden fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at endringene er formelt omsøkt eller byggemeldt.

Sammendrag av boligens tilstand

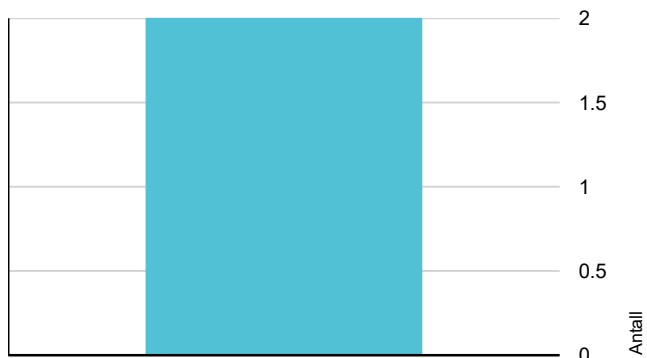
Fordeling av tilstandsgrader



- 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 eller tlf: 975 91411.

Mandat:

Utarbeidelse av tilstandsrapport for tomannsbolig.

Der det er tvil om bruken av enkelte rom, defineres arealbruken etter undertegnede skjønsmessige 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.

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.

Tomannsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Utvendig > Boddør - Terrassebod [Gå til side](#)

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Hovedinngangsdør og boddør [Gå til side](#)

! Utvendig > Treterrasser og terrassebod [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2013

Kommentar
Det er dateringen av ferdigattesten som legges til grunn for tidsangivelsen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen har normal standard.

Vedlikehold
Boligen har vedlikeholdsetterslep og bruksslitasje.



Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ettermontere utkast i tilknytning til taknedløp.

UTVENDIG

Takteking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og lokalt i tilknytning til inspeksjonsuke til øverloft.

Taket er en fabrikkfremstilt saltakskonstruksjon med lett undertak av fiberarmert duk. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Taksteinene har ru-overflate som alternativ til snøfangere.

Vurdering av avvik:

- Det er enkelte knekte taksten.

Konsekvens/tiltak

- Knekte takstein må skiftes.



Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

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 malt dobbeltfalsset ytterkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vassheller ikke innfelt i kledningen. Deler av kledningen står i nær / umiddelbar kontakt med terrengnivå og utsettes for ekstra fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ettermontere overgangsbeslag mellom vassheller og kledning. Det må påregnes utvendig vask og maling.



! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater og deler av lofts-konstruksjonen. Inspeksjonen er begrenset til området ved loftsluke, som følge av manglende gangbart gulv.

Ingen synlige skjevheter, skadesymptomer eller tegn til fuktproblematikk.

! TG 2 Vinduer

Fastkarm og hengslede malte trevinduer med 3-lag glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har utvendig vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utvendig overflatevedlikehold.



! TG 2 Terrassedør

Malt balkongdør / terrassedør i tre med 3 lag glass.

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 kaldtrekk kan oppstå.

Døren fremstår med vesentlig slitasje, hovedsakelig på utvendig side.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Døren må etterjusteres og vedlikeholdes. Dersom det har oppstått vindskjevheter i dørbladet som følge av treghet / friksjon mot terskel, må det påregnes kommende utskiftning av døren.



! TG 2 Hovedinngangsdør og boddør

Tre/trefiberdører i malt utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe friksjon og utvendig overflateslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etterjustering og utvendig overflatevedlikehold.



Boddør - Terrassebod

Enkel provisorisk plassbygget tredør.

Vurdering av avvik:

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

Døren fremstår som provisorisk. Synlig slitasje og enkel utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes utskiftning av døren.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Treterrasser og terrassebod

Treterrasser i tilknytning til stue og hovedinngang.
Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av lav høyde til terreng.

Det er oppført enkel uisolert terrassebod over deler av den vestlige siden. Enkel bindingsverkskonstruksjon oppført på terrassegulv. Taket er en pulttakskonstruksjon med plast/pvc-plater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Konstruksjonene står i nær kontakt med terrengnivå og er tidvis utsatt for ekstra fuktbelastning. Enkel fundamentering, mot lettklinkerblokker over terreng. Det er behov for overflatevedlikehold.

Den tilbygde / overbygde delen er ikke dimensjonert for tunge snølast. Konstruksjonens nedre deler er særlig utsatt for fuktbelastning fra terreng. Det mangler skrå-avstivere/vindavstivning i den vertikale konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatevedlikehold. Det må over tid påregnes utbedringer av fundamenter. Konstruksjonens nedre deler må sikres mot terrengfukt og vedlikeholdes jevnlig. Ettermontere vindavstivning i tilknytning til den tilbygde/overbygde delen. Videre må konstruksjonens innfesting mot ytterkledningen kontrolleres jevnlig for å unngå svikt. Det bør etableres bæring / opplagring for taksperrene.

Eier må være oppmerksom på vektbelastningen ved opphopning av snølast på taket.



INNVENDIG

Tilstandsrapport

🚩 TG 2 Overflater

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

Innvendige gulver er utført med fliser og laminat. Veggflatene er utført med malte panelplater. Det er benyttet takessplater i tak / himlinger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Variierende grad av knirk symptomer i laminatgulvet. Kjøkkeninnredning og ildsted er montert direkte mot laminatgulvet, noe som medfører at gulvet ikke får "flyte" i henhold til sine produkttegenskaper. Vektbelastning som hindrer at gulvet kan bevege seg vil i mange tilfeller føre til knirk og/eller oppsprekking i skjøter. Det ble registrert påbegynt delaminering i skjøter. Synlige hakk i gulv, kantskall, opphengsmerker på veggflatene og redusert limdekning (bom) i tilknytning til fliser i entré. Variierende grad av malingssøl og ufagmessig utførelse / lapping av karmlist ved kjøkkenvindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes kommende utskiftning av laminatgulvene. Videre må det påregnes kosmetisk oppussing av veggflater.

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

🚩 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Isolert betonggulv mot grunnen.

Det ble registrert lokal svank/ujevnhet i laminatgulv, i overgang mellom stue og entré. Målte horisontalavvik lå innenfor 12 mm. Målingene er begrenset av møblering og innvendige delevegger.

🚩 TG 2 Radon

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger eller dokumentasjon som omfatter radonmålinger eller radontiltak.

Eiendommen ligger i et område med lav/moderat 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.

🚩 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med elementpipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet. Peisovn i stue, hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at innmeldingsskjema for ildstedet er sendt til kommunens brann og feiervesen.

Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



🚩 TG 2 Innvendige dører

Malte lettdører med terskelspalter for luftgjennomstrømming.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Variierende grad av overflateslitasje og karmslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes overflatevedlikehold eller kommende utskiftninger av dørblander.



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Tilstandsrapport

Kombinert bad/vaskerom fra byggeår.

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet takessplater i tak / himling.

Vurdering av avvik:

- Våtromsplater er ikke montert fagmessig.

Det mangler fuget overgang mellom bunnfyllingslist og nedre kant av våtromsplater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Videre bruk av dusjkabinett for å unngå direkte dusjvann mot baderommets overflater.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med oppkant.

Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

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

Synlig overflateskall i tilknytning til gulvfliser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Avvikene er foreløpig kosmetiske men det må påregnes kommende utbedring av overflater.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Nedstøpt plastsluk i gulv med ukjent utførelse av tettesjikt. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk. Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og tettesjikt.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Standard toalett, servantinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Avløp fra kabinett renner ut på gulv under kabinett. Ujustert skapdør og emaljeriss i servant.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overflatevedlikehold, etterjustere skapdør og utbedre avrenning fra kabinett slik at dusjvann ledes ned i sluket.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Avtrekkssystem tilknyttet balansert boligventilasjon. Det er etablert tilluftsspalte mellom dørblad og terskel.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende kjøkkenskap, mot våt-sone i baderom. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefuktnhold.

Tilstandsrapport



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Overflater og innredning

Kjøkken og stue i åpen løsning.

Innredning:
kjøkkeninnredning med over og underskaper. Fronter i lys slett utførelse.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)
Utslagsvask.
Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert ujusterte dører og overflateslitasje, hovedsakelig i tilknytning til sokkel og kantene rundt kjøkkenfrontene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøkkenfronter er modne for oppgradering. Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer.

Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet. Kjøkkenventilator med avkast ut. Utløpt garantitid for installasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert løst filter. Ventilator er tilsmusset.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rens av ventilator og tilhørende avkastslanger. Utbedring av filter med utilstrekkelig innfesting.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Vannledninger

Boligen har skjult vann og avløpsanlegg med vannfordelerskap baderommet. Synlige vannrør/trykkør i plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for røropplegget.

Konsekvens/tiltak

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Innhent dokumentasjon om mulig.



TO 1 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Ventilasjon

Balansert boligventilasjon med varmegjenvinner. Anlegget var i drift på befaringstidspunktet. Utløpt garantitid for installasjonen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fremlagt innstillingsprotokoll for ventilasjonsanlegget. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som omfatter service eller utskiftning av pollenfiltre. Det mangler ventilering i bodrommet. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for ventilasjonsaggregatet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefaler å kontakte forhandler for informasjon om service og vedlikeholdsintervaller. Videre anbefales etablering av abonnementsavtale for periodisk utskiftning av pollenfiltre. Anbefaler etterkontroll av ventilåpninger / instillinger for tilluft og avtrekk.



📍 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder er plassert i bod med utvendig adkomst.

Krav til fast tilkobling av varmtvannsberedere gjelder for ny-installasjoner med en effekt på over 2000 watt fra 2010 og over 1500 watt fra 2014. Dette har ikke tilbakevirkende kraft for eksisterende installasjoner. Det anbefales for øvrig og av sikkerhetsmessige hensyn at varmtvannsberedere har fast tilkobling.

Ved en eventuell fremtidig utskiftning av berederen må det påregnes etablering av fast tilkobling.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.



📍 TG 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entré. Tavleskapet er utført med automatsikringer.

Det mangler kursfortegnelse og risikovurdering. Det foreligger ingen tilgjengelige kontrollrapporter 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.
Vet ikke.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Vet ikke.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Er bygd i 2013
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 Vet ikke.
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Ukjent
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

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?
Nei
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 mangler kursfortegnelse og risikovurdering. Det foreligger ingen tilgjengelige kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

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

TG 3 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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Røykvarsler er ikke montert.

Tiltak: Utskiftning av røykvarsler.

Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 750,-

1. Er det skader på røykvarslere?
Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ja Det mangler røykvarsler.
3. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
4. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

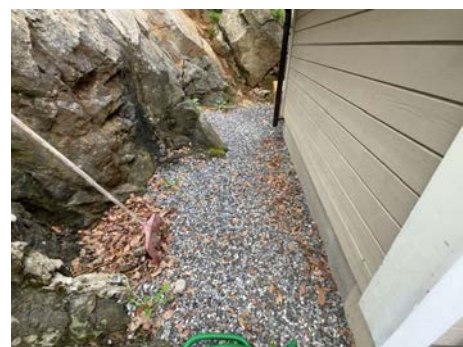
TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført på sprengsteinsmasser over fjellgrunn. Grunnundersøkelser ut over observasjoner på stedet er ikke foretatt. Fundamenteringen fremstår som stabil.

TG 1 Drenering

Betongsåle er etablert på opparbeidet terrengnivå, uten tilbakefylling. Det er derfor ingen krav til vertikal fuktsikring. Det forutsettes for øvrig at sålen er utført med kapillærbrytende sjikt. Overvann ledes sannsynligvis bort fra tomten i drenerende masser og følger områdets topografi. Ingen synlige eller åpenbare tegn til dreneringsproblematikk.



TG 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate med ringmur av fylte ringmurselementer. Ringmurselementene fungerer som forskaling, ringmur og kuldebryter. Utsiden av elementene er tildekket med fiberarmert betongplate. Setninger, sprekker og riss i elementene kan ikke uten videre vurderes uten demontering og destruktive inngrep i elementene, eller ved vesentlige setningsavvik.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkeformasjoner.

Tilstandsrapport

Det visuelle inntrykket tilsier at overflateskadene er kosmetiske og omfatter den utvendige forblendingsplaten.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utbedring av forblendingsplater på de stedene hvor isolasjonen er synlig.



! TG 0 Terrenghold

Tomten er opparbeidet i skrånende kuppert fjellterreng med flatplanert terreng ved grunnmur.

Ingen åpenbare symptomer på overvannsproblematikk.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Vann og avløpsledninger er nedgravet og/eller skjult under terrengflater. Utvendige vann og avløpsledninger er derfor ikke fysisk kontrollert eller vurdert. Vurderingen beror utelukkende på tilgjengelige opplysninger om anleggets alder og naturlig slitasje. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann og avløp. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert, anvist eller vurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

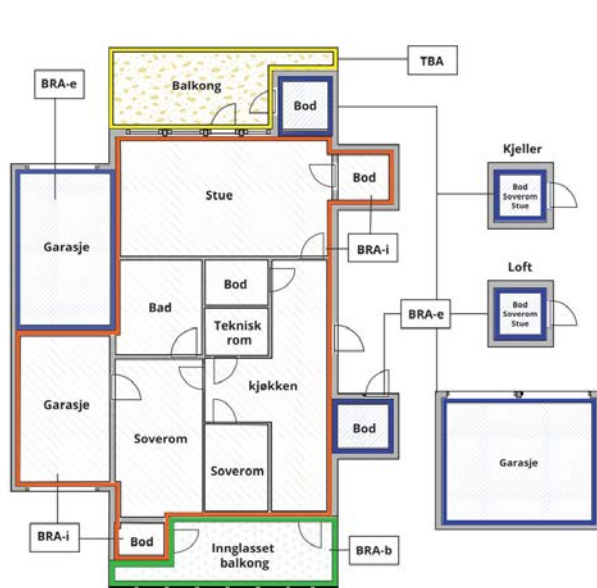
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 byggt teknisk 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

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	82			82	31		82
Etasje - Bod		5		5			5
Etasje - Terrassebod		10		10			10
SUM	82	15			31		97
SUM BRA	97						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3, Bad/vaskerom , Stue/kjøkken		
Etasje - Bod		Bod med utvendig adkomst.	
Etasje - Terrassebod		Terrassebod med utvendig adkomst	

Kommentar

Boligen har en funksjonell planløsning med "alt på en flate"

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Øverloftet er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassene ved hovedinngang og stue/kjøkken, uten terrasseboden, som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten. Tilkomstrapper 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: Opprinnelig innvendig bod har utgått til fordel for større soverom. Terrasseboden fremgår ikke av tilgjengelige tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at endringene er formelt omsøkt eller byggemeldt.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk 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)
Tomannsbolig	82	15

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.5.2024	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4212 VEGÅRSHEI	48	174		2	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Grasåslibakken 3

Hjemmelshaver

Moland Karianne Sandnes

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Tomteareal:

Tilgjengelige opplysninger fra eiendomsregistreret (se eiendom) tilsier at tomten er et fellesareal, tilhørende Grasåslibakken 3 og 5. Felles tomteareal er oppgitt til 1335 m²

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått	0	Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier / selger.			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger, datert 31.03.2011.			Gjennomgått	0	Nei
Ferdigattest, datert 07.05.2013.			Gjennomgått	0	Nei
FDV-dokumentasjon. Forvaltning, drift og vedlikehold.		Det er ikke utarbeidet FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold) for boligen.	Finnes ikke	0	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.

TILLEGGSENDERSØKELSER

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 fuktøk (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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, 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 boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JS1469>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Grasåslibakken 3, 4985 VEGÅRSHEI

21 May 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Grasåslibakken 3

Postadresse

Grasåslibakken 3

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Har du kjennskap til eiendommen?

Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

År 2020 sommeren

Har eieren selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Bodd i boligen fra den var kjøpt i 2020 til sommeren 2022

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger



Sandnes, Øyvind

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet



9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

På badet 1 flis

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Satt ved ovn i 2023.



Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?
 Ja Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?
 Ja Nei
- 27 Er det utført radonmåling?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93659447

Egenerklærings skjema

Name: Sandnes, Øyvind Date: 2024-05-21

Identification
 Sandnes, Øyvind



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

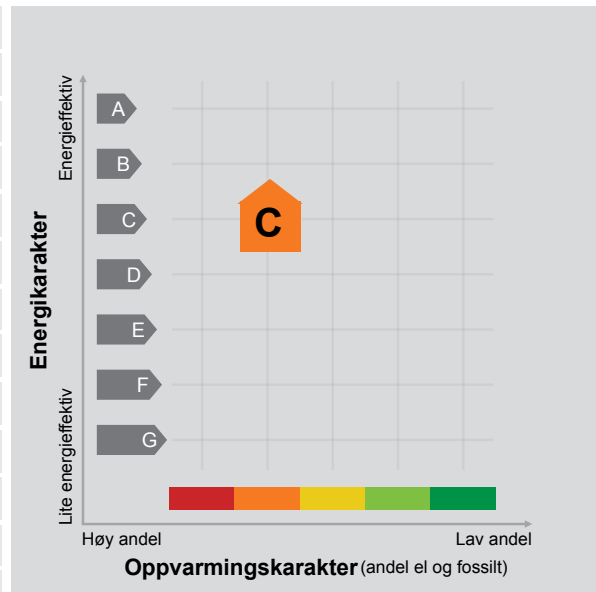
Sandnes, Øyvind

21/05-2024
00:48:04

BANKID

ENERGIATTEST

Adresse	Grasåslibakken 3
Postnummer	4985
Sted	VEGÅRSHEI
Kommunenavn	Vegårshei
Gårdsnummer	48
Bruksnummer	174
Seksjonsnummer	2
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300336377
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	289b3329-4e47-4c96-a471-f77fccfed3b1
Dato	17.06.2024



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no.

Målt energibruk

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)

- **Luft kort og effektivt**

- **Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

- **Redusér innnetemperaturen**

- **Tiltak utendørs**

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.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår	2013
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Grasåslibakken 3
Postnummer: 4985
Sted: VEGÅRSHEI
Kommune: Vegårshei
Bolignummer: H0101
Dato: 17.06.2024 21:07:52
Energimerkenummer: 289b3329-4e47-4c96-a471-f77fccfed3b1

Kommunenummer: 4212
Gårdsnummer: 48
Bruksnummer: 174
Seksjonsnummer: 2
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300336377

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: 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 3: Reduser 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 12: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

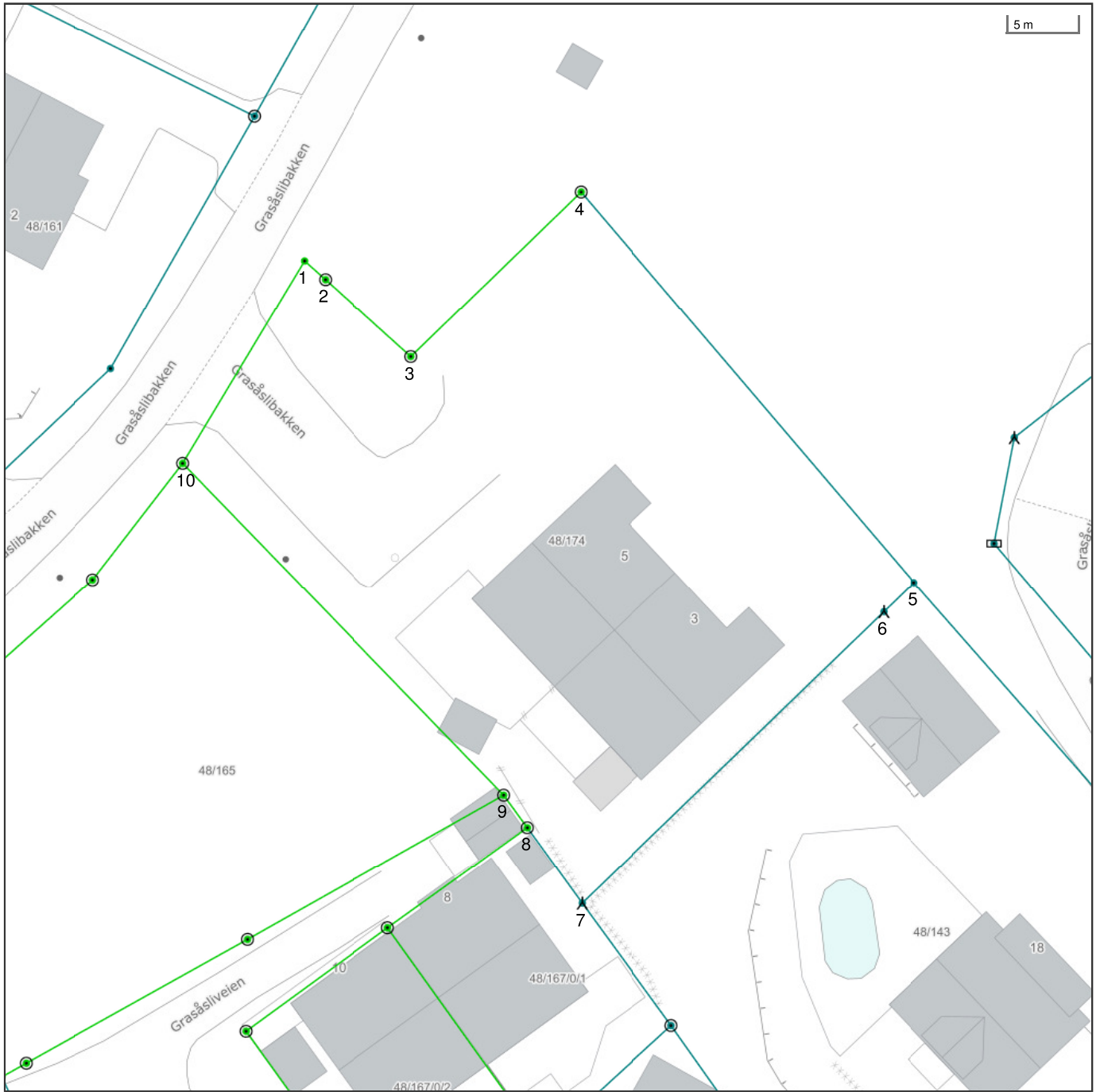
Tiltak 17: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Eiendomskart for eiendom 4212 - 48/174//2



5 m



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

-----	Eiendomsgrense - omtvistet	-----	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 punktfaste	-----	Eiendomsgrense - nøyaktig	●	Grensepunkt - nøyaktig	⊙	Grensepunkt - rør
- - - - -	Hjelpelinje vannkant	-----	Eiendomsgrense - svært nøyaktig	●	Grensepunkt - svært nøyaktig	⊙	Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
		-----	Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet	●	Grensepunkt - uten klassifisering	⊙	

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 335,00 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6503758,74	Øst 490011,7

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6503778,06	489993,36	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Annen detalj (83)	16,84	
2	6503776,72	489994,85	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,00	
3	6503771,2	490000,95	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,23	
4	6503782,91	490013,11	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,88	
5	6503755,02	490036,81	13 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	36,60	
6	6503752,94	490034,64	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	3,01	
7	6503732,23	490013,06	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	29,91	
8	6503737,64	490009,16	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,67	
9	6503739,96	490007,48	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,86	
10	6503763,65	489984,64	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,91	



Vegårshei kommune

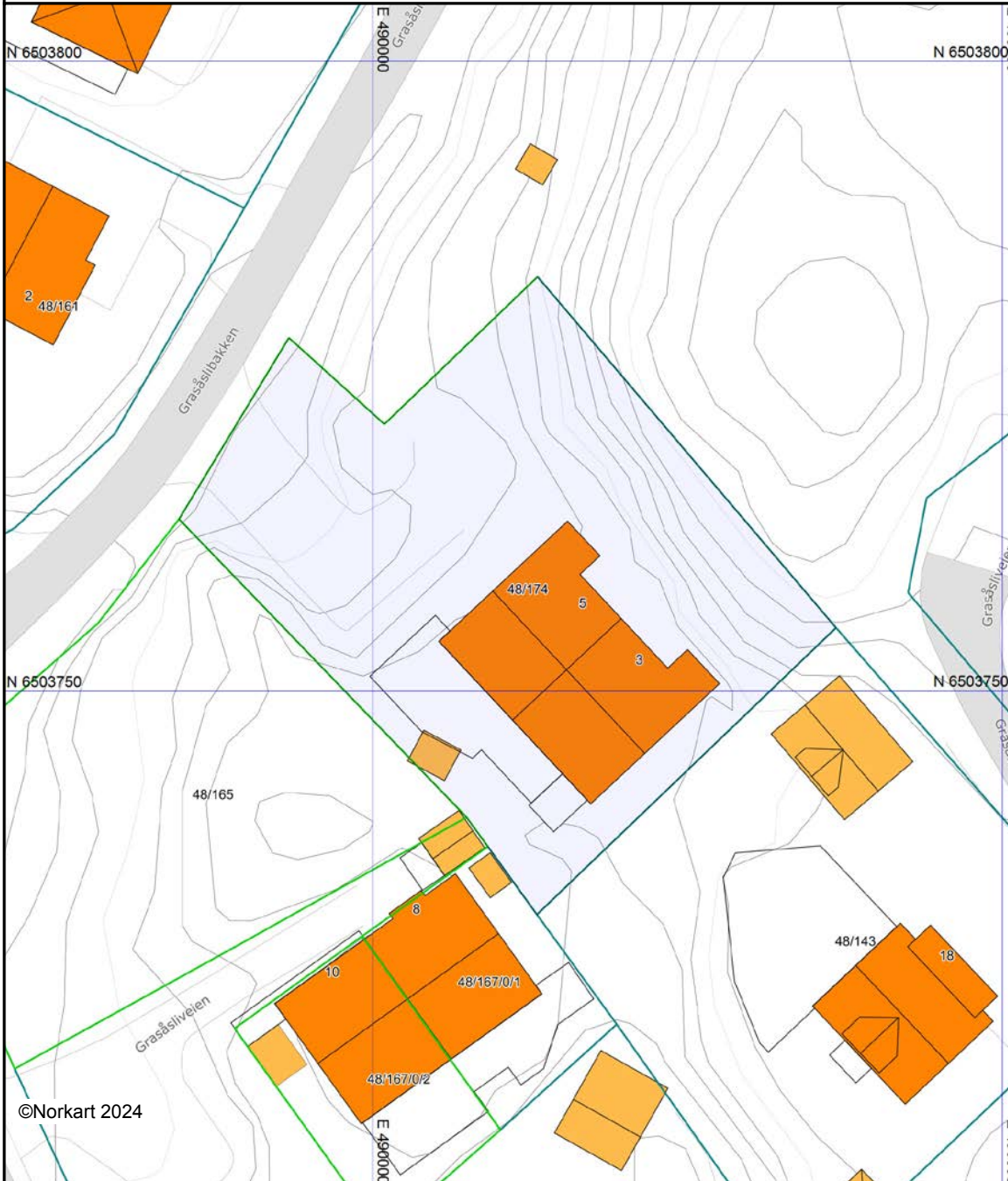
Grunnkart

Eiendom: 48/174/0/2
Adresse: Grasåslibakken 3
Dato: 10.05.2024
Målestokk: 1:500



UTM-32

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



©Norkart 2024

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



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

1. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp

 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
3. Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, radio og musikkanlegg. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderoomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lystoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sted / Dato

Selgers signatur

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

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

Signatarer:

Navn	Fødselsdato	Metode	Dato
Sandnes, Øyvind	28.06.1972	BANKID	19.06.2024 10:05



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

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	22.04.2013	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/2		

- 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	01.01.2020		Tinglyst	48/174, 48/174/0/1, 48/174/0/2
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Seksjonering	18.04.2013	2013/309	Tinglyst	
Seksjonering	18.04.2013	J03/13	25.04.2013	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOLAND KARIANNE SANDNES F290497*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Grasåslitoppen 8 4985 VEGÅRSHEI	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grasåslibakken 3	H0101	48/174/0/2	87	4	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Grasåslibakken 3

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4985 VEGÅRSHEI	Kirkesogn	05080302 Vegårshei
Grunnkrets	101 Tangen	Tettsted	
Valgkrets	2 Tangen		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300336377		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	07.05.2013

1: Bygning 300336377: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 07.05.2013

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	87
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	87
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	97
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	97
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	97
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	01.11.2012	26.11.2012
Ferdigattest	07.05.2013	07.05.2013

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Grasåslibakken 3	H0101	48/174/0/2	87	4	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	87	0	87	97	0	97

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 48/174

Bruksnavn		Beregnet areal	1335
Etablert dato	04.12.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Bruk av grunn	()	Antall teiger	1
Arealmerknader			

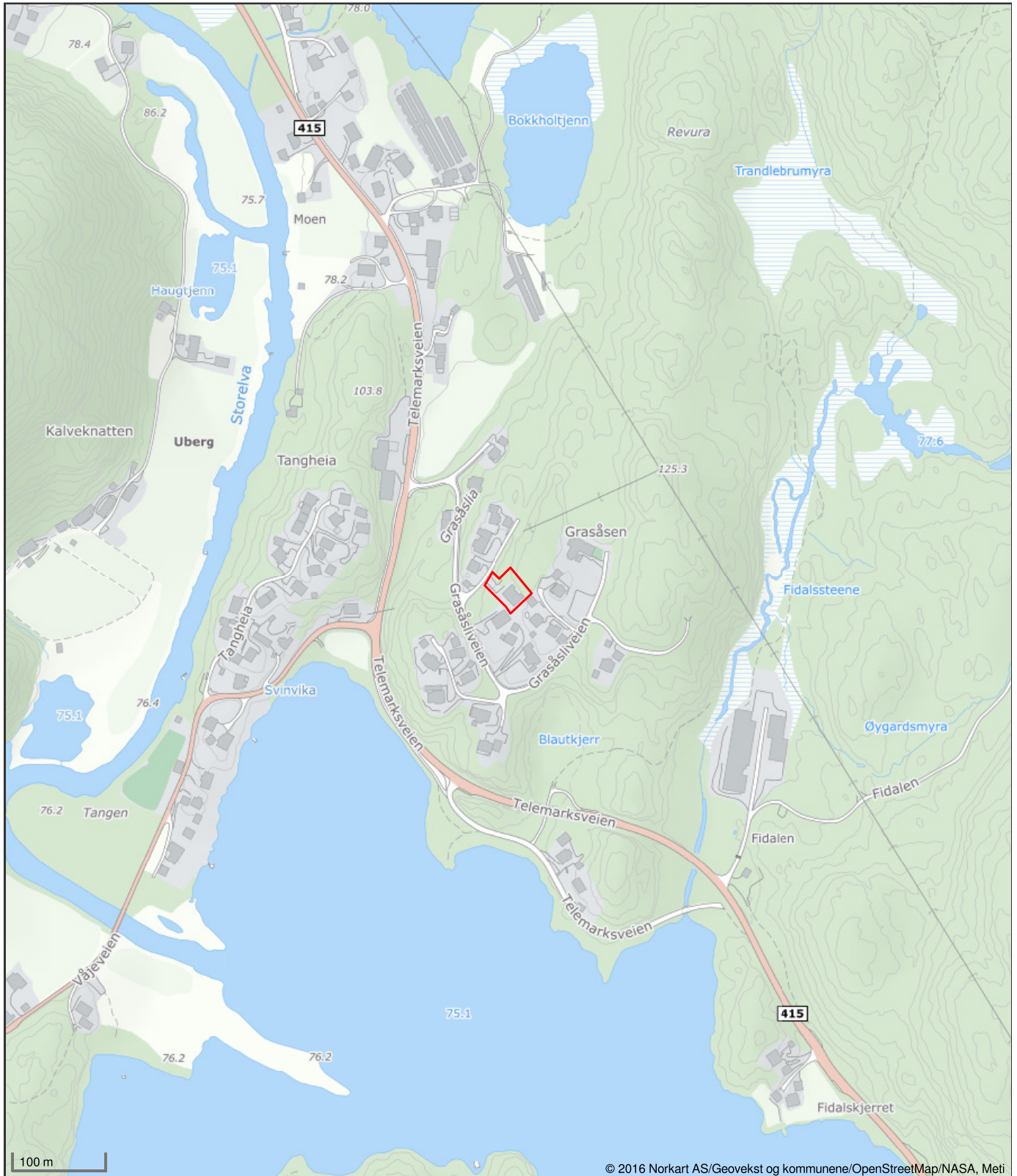
- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6503758.74	490011.7		Ja	1335	



Oversiktskart for eiendom 4212 - 48/174//



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



Vegårshei kommune

Utskriftsdato: 13.05.2024

Adresse: Molandsveien 11, 4985 Vegårshei

Telefon: 37 17 02 00

E-post: postmottak@vegårshei.kommune.no

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vegårshei kommune

Kommunenr.	4212	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	174	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse:	Grasåslibakken 3, 4985 VEGÅRSHEI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp inkl. mva
Vann	6 932,25
Avløp	12 569,10
Eiendomsskatt	4 876,-
Feiing	365,-

For eierseksjoner:

Viser kun gebyrer som faktureres seksjonseier. Andre gebyrer kan bli sendt til sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING 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.



www.rta.no

ÅRSGEBYR/RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommune nr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr	Fnr	Seknr
4212	Vegårshei	48	174	0	2
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Grasåslibakken 3		Karianne Sandnes Moland			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 114446		Kundenummer: 118690			

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA A/S

Renovasjon helårs	Renovasjon fritid	Privat slamanlegg
kr 4 573,-	kr	
Sum avgifter pr år		
kr		inkl.mva

Kommentar:

	JA	NEI	BELØP
Restanser på eiendommen:	x		KR 1 731,-
Kommentar:			

Dato: 13.05.2024

Med vennlig hilsen
RTA A/S
Åse Trydal

NB Fritidseiendommer!

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!

MÅLEBREV

X	uten grensejustering
	med grensejustering

Kommune	0912 Vegårshei
	4985 Vegårshei
	964965048

J.nr.	06/97
Målebrev nr.	910
Evt. midl. foretning, dato, ref. nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	48	174	
	Bruksnavn/adresse		
Areal	1335.0	m ²	

Delingsloven § 4-2 første ledd

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

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

Dato for forretningen	22.5.1997		
Rekvirent	Vegårshei kommune	Gnr.	Bnr.
		48	99
Bestyrer	Øystein Værland		
Forretning	Kart- og delingsforretning over gnr 48 bnr 99 der det ble fradelt en parsell til boligformål. Parsellen er tomt nr 8 i godkjent reguleringsplan for Grasåslia. Se målebrevskartet for detaljer angående merking av grenser og grenseforløp.		

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Vegårshei	31.10.2012	<i>Agnar Tore Vaaje</i> Agnar Tore Vaaje	VEGÅRSHEI KOMMUNE Oppmålingsavdelingen

GAB

Registreringsstempel
MÅLEBREV FERDIG Registrert i GAB
Dato <u>31/10-12</u> Sign <u>AV</u>

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel
Tinglyst
Dokumentnr 1028647
04. des. 2012
Statens kartverk
Marit Rüste Pedersen

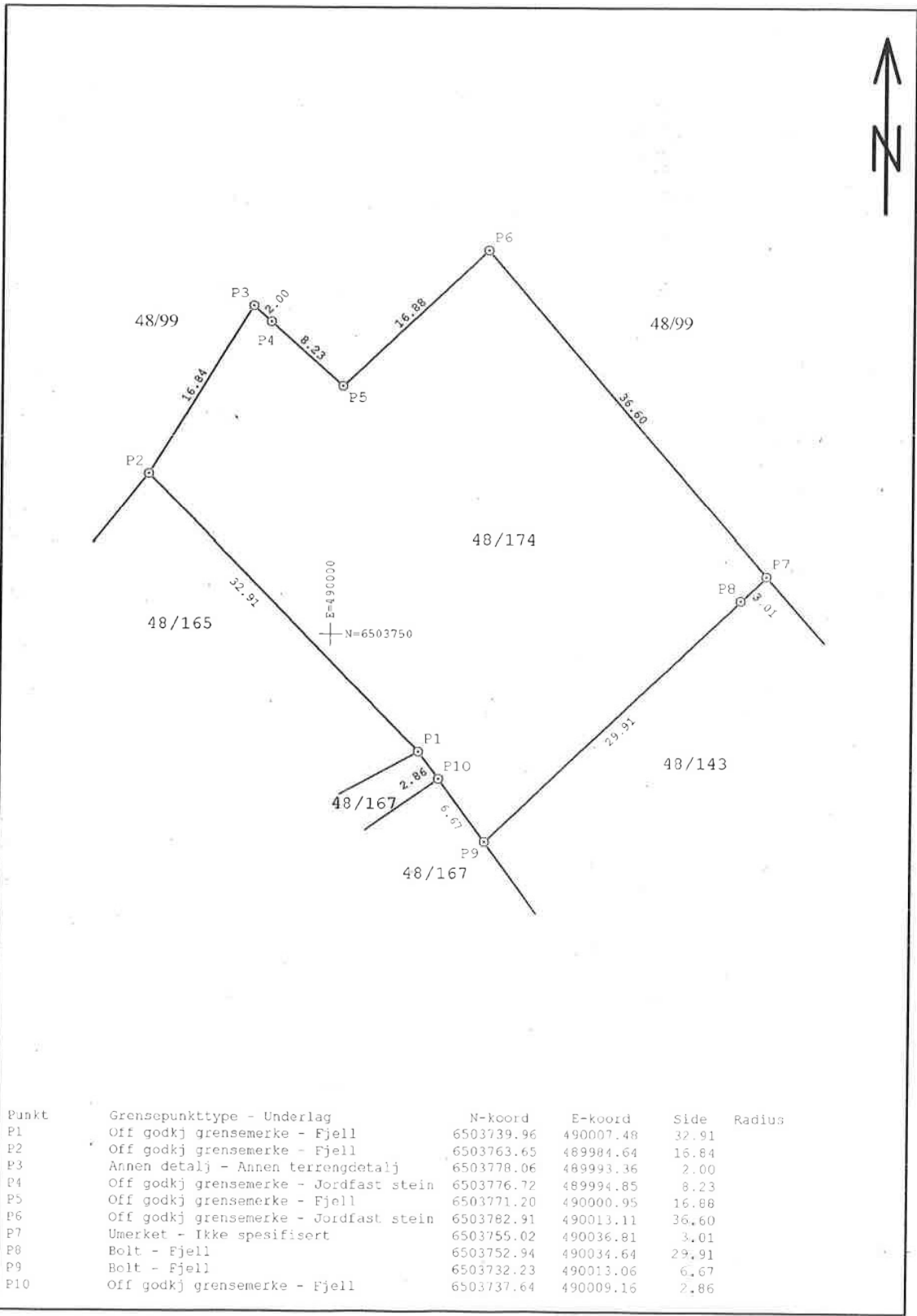
Påtegninger (rettelser o.l.)

--

Gnr 48	Bnr 174	Festenr
Representasjonspunkt X 6503759 Y 490012		
Kartblad EUREF89	X	Landsnett
Målestokk 1: 500	Areal 1335.0	m ²

MÅLEBREVKART

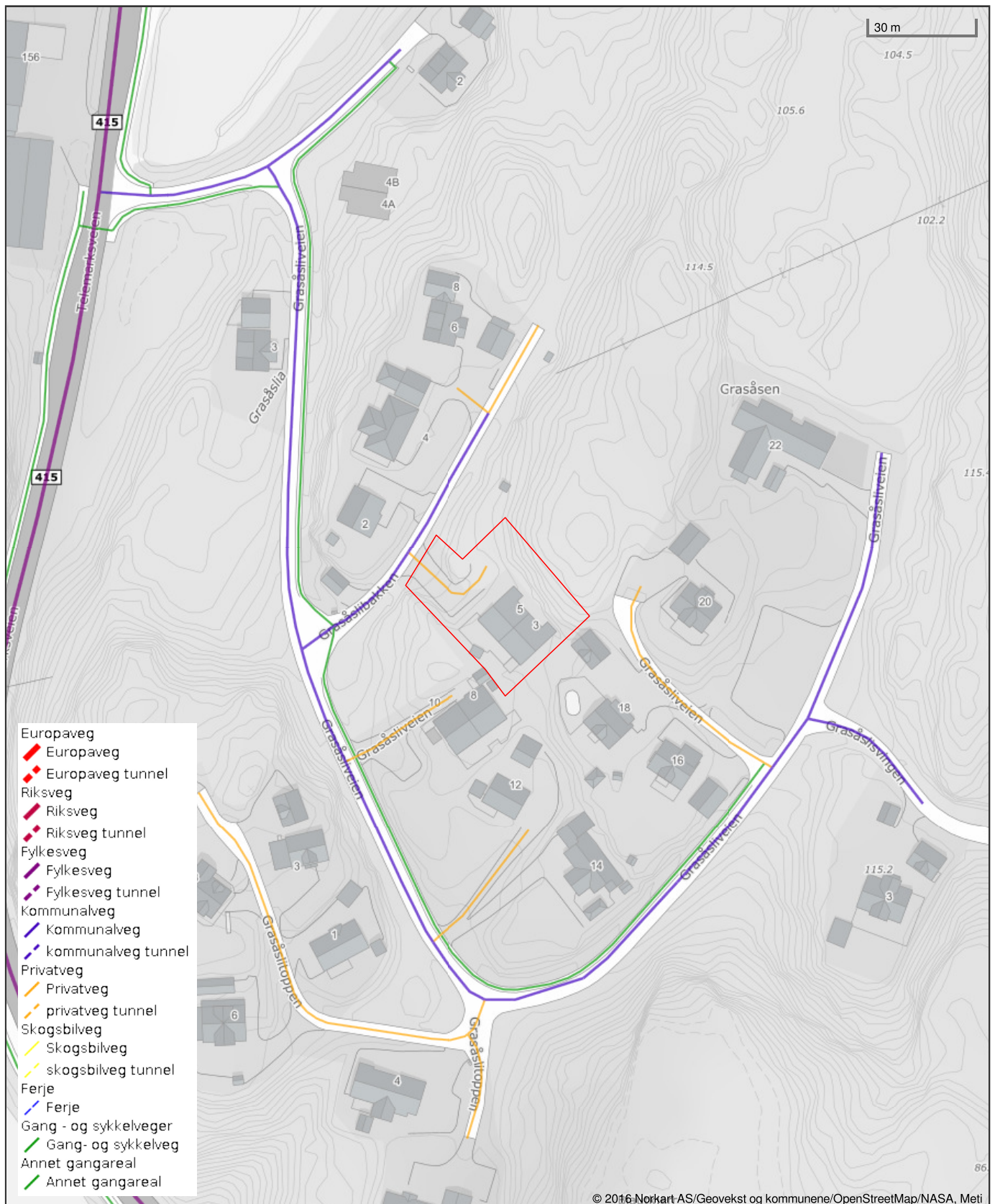
Jnr 06/97
Målebrev nummer 910



Punkt	Grensepunkttype - Underlag	N-koordinat	E-koordinat	Side	Radius
P1	Off godkj grensemerke - Fjell	6503739.96	490007.48	32.91	
P2	Off godkj grensemerke - Fjell	6503763.65	489984.64	16.84	
P3	Annen detalj - Annen terrengdetalj	6503778.06	489993.36	2.00	
P4	Off godkj grensemerke - Jordfast stein	6503776.72	489994.85	8.23	
P5	Off godkj grensemerke - Fjell	6503771.20	490000.95	16.88	
P6	Off godkj grensemerke - Jordfast stein	6503782.91	490013.11	36.60	
P7	Umerket - Ikke spesifisert	6503755.02	490036.81	3.01	
P8	Bolt - Fjell	6503752.94	490034.64	29.91	
P9	Bolt - Fjell	6503732.23	490013.06	6.67	
P10	Off godkj grensemerke - Fjell	6503737.64	490009.16	2.86	



Vegstatuskart for eiendom 4212 - 48/174//



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



Vegårshei kommune

Postadresse: Molandsveien 11, 4985 Vegårshei

Telefon: 37 17 02 00

E-post: Agnar.Tore.Vaaje@vegarshei.kommune.no

Dato: 13.05.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	48	Bnr:	174	Fnr:		Snr:	2
Adresse:	Grasåslibakken 3, 4985 VEGÅRSHEI						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg <input checked="" type="checkbox"/>	Privat veg <input type="checkbox"/>	Ingen vegadkomst <input type="checkbox"/>
-------------	---	-------------------------------------	---



Skatteetaten

Dato
13.06.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4212 VEGÅRSHEI

Gnr 48 Bnr 174 Fnr 0 Snr 2

Eiendommens adresse:

Grasåslibakken 3, 4985 VEGÅRSHEI

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 435 665
Som sekundærbolig: kr 1 655 526

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: 10.05.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vegårshei kommune

Kommunenr.	4212	Gårdsnr.	48	Bruksnr.	174	Festenr.		Seksjonsnr.	2
Adresse	Grasåslibakken 3, 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 riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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.

Id	2019001K
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.11.2019
Delarealer	Delareal 1 335 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016003R
Navn	Ubergsmoen
Plantype	Områderegulering

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4212/dokumenter/773/Regpl%20Ubergsmoen%20Planbestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 1 335 m ² Formål Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse



VEGÅRSHEI
KOMMUNE

REGULERINGSPLAN UBERGSMOEN

Områderegulering – Planbestemmelser



Vedtatt av kommunestyret, K-sak 4/17 den 31.01.2017
Sist endret 11.04.2018

BESTEMMELSER

INNHALDSFORTEGNELSE

GENERELLE BESTEMMELSER	5
Planens juridiske dokumenter	
Reguleringsplaner som erstattes	
Rekkefølgebestemmelser	
FELLES BESTEMMELSER	8
1 BEBYGGELSE OG ANLEGG (BA)	8
1.1 Boligbebyggelse	8
- Frittliggende småhusbebyggelse (BFS)	8
o BFS 1 - Nybø / Soltun / Fjelltun / Nordberg / Haugtun / Haugen	
o BFS 2 - Vettli / Ekra / Åberg / Solfjell	
o BFS 3 - Granlund / Brumoen / Seierstad / Sandmo / Vang / Nybråten / Bråten Nedre	
o BFS 4 - Monane	
o BFS 5 - Granheim / Steinsrud / Solvang / Vårtun / Olsbu / Fortun / Kleiva	
o BFS 6 - Timmeråsen	
o BFS 7 - Solheim / Sandtun / Lunden / Sørlund / Vollen / Moberg / Mohaug / Smidalen	
o BFS 8 - Tangheia Nord	
o BFS 9 - Grasåslia	
o BFS 10 - Fidalskjæret / Skogly	
o BFS 11 - Tangheia Sør	
o BFS 12 - Tangen / Kiberg / Asklund / Granum	
o BFS 13 - Kallarbergåsen Nord	
o BFS 14 - Kallarbergåsen Sør / Vormvik	
o BFS 15 - Holmen	
o BFS 16 - Våje, Røyrmyrheia	
- Konsentrert småhusbebyggelse (BKS)	10
- Garasjeanlegg for boligbebyggelse (BG)	11
1.2 Fritidsbebyggelse	11
- Frittliggende fritidsbebyggelse (BFF)	11
1.3 Forretning (BF)	12
1.4 Tjenesteyting	12
- Offentlig eller privat tjenesteyting (BOP)	12
- Barnehage (BBH)	13
1.5 Fritids- og turistformål	13
- Campingplass (BC)	13
- Leirplass (BLP)	14
1.6 Råstoffutvinning	14
- Steinbrudd og masseuttak (BSM)	14

1.7 Næringsbebyggelse	15
- Næringsbebyggelse (BN)	15
- Bensinstasjon / veiserviceanlegg (BV)	16
1.8 Idrettsanlegg	16
- Nærmiljøanlegg (BNA)	16
- Motorsportanlegg (BMA)	16
- Skytebane (BSK)	16
1.9 Andre typer bebyggelse og anlegg	17
- Energianlegg (BE)	17
- Vann- og avløpsanlegg (BVA)	17
- Avløpsanlegg (BVA)	17
- Renovasjonsanlegg (vann)	17
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)	18
- Annen særskilt angitt bebyggelse (BAS)	18
1.10 Uteoppholdsareal	18
- Uteoppholdsareal (BUT)	18
- Lekeplass (BLK)	18
1.11 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål	18
- Bolig/forretning/kontor (BKB)	19
- Industri/lager (IL)	20
2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISKE INFRASTRUKTUR	21
2.1 Vei	21
- Vei (SV)	21
- Kjørevei (SKV)	21
- Fortau (SF)	21
- Gang-/sykkelvei (SGS)	21
- Gangvei/gangareal (SGG)	21
- Annen Veigrunn – teknisk anlegg (SVT)	22
- Annen Veigrunn – Grøntareal (SVG)	22
2.2 Kollektivknutepunkt	22
- Kollektivholdeplass (SKH)	22
2.3 Parkering	22
- Parkering (SPA)	22
- Parkeringsplasser (SPP)	22
2.4 Trase for tekniske infrastruktur	22
- Overvannsnett (SOV)	22

3. GRØNNSTRUKTUR	23
- Grønnstruktur (G)	23
- Naturområde (GN)	23
- Turvei (GT)	23
- Badeplass/-område (GB)	23
4. FORSVARET	24
- <i>Ingen bestemmelser</i>	
5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL	24
5.1 LNFR	24
- Landbruksformål (LL)	24
- Friluftformål (LF)	24
- Kombinert formål: landbruksformål/ steinbrudd og masseuttak	24
6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE	
- Småbåthavn (VS)	24
- Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VNS)	25
- Friluftsområde i vassdrag (VFV)	25
- Badeområde (VB)	25
7. HENSYNSSONER	26
7.1 Sikringssoner	26
- Sikringssone Frisikt (H140)	26
- H190 Annen sikringssone, flomvei	26
7.2 Støysoner	26
- Støysone (H220)	26
7.3 Faresoner	27
- Ras- og skredfare (H310)	27
- Flomfare (H320)	27
- Skytebane (H360)	27
- Høyspentanlegg og -kabler (H370)	28
7.4 Sone med angitte særlige hensyn	28
- Hensyn landbruk (H510)	28
- Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)	28
7.6 Båndleggingsone	29
- Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (H710)	29
- Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)	29
8. BESTEMMELSESONMRÅDER	29
8.1 Midlertidig anlegg- og riggområde	29

GENERELLE BESTEMMELSER

Planens juridiske dokumenter

I medhold av *LOV-2008-06-27-71, Lov om planlegging og byggesaksbehandling, kapittel 12* er det utarbeidet områdereguleringsplan for Ubergsmoen i Vegårshei kommune med det formål å få en helhetlig og sammenhengende reguleringsplan for hele Ubergsmoen som legger til rette for utvikling.

Den rettskraftige reguleringsplanen består av følgende dokumenter:

- plankart
- planbestemmelser

Del av Reguleringsplan Ubergsmoen som ikke har rettskraft er:

- planbeskrivelse med vedlegg

Reguleringsplaner som erstattes

Følgende tidligere reguleringsplaner ligger innenfor planområdet og ble erstattet:

- Reguleringsplan Tangheia (kommunal plan, vedtatt 1985)
- Reguleringsplan Ubergsmoen (kommunal plan, vedtatt 1989)
- Reguleringsplan Grasåslia (kommunal plan, vedtatt 1995)
- Reguleringsplan RV 415 Fiane-Ubergsmoen, Parsell Fidalen – Svinvika (vedtatt 2005, Statens Vegvesen)
- Reguleringsplan Rambergstea (privat / kommunal plan, vedtatt 2005)
- Reguleringsplan Engene (privat / kommunal plan, vedtatt 2010)
- Reguleringsplan Fidalen (kommunal plan, vedtatt 2014)

Rekkefølgebestemmelser (PBL § 12-7)

Bebyggelse og anlegg generelt

1. Før utbygging kan finne sted i bebyggelse og anleggsområder, skal tekniske anlegg som felles privat eller offentlig vannforsyning og avløpsanlegg, samt elektrisitetsforsyning og atkomst, være ført frem til området / tomtegrense. De følgende områdene skal tilknyttes kommunalt vann- og avløpsanlegg:
 - Boligområder: BFS 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 og BKS 1
 - Bolig/forretning/kontor Engene: BKB 1, 2, 3, 4
 - Forretning Engene BF1
 - Industriområde Fidalen: IL 1, 2, 3, 4, 5
 - Øvrige områder: BV 1, BOB 3, BBH
2. Før utbygging kan finne sted innenfor støysoner (H220), må eventuelle nødvendige støytiltak iverksettes seinest samtidig med utbyggingen.

Bolig generelt

3. Før det kan gis brukstillatelse eller ferdigattest til nye boliger i boligfeltene BFS 6 (Timmeråsen), BFS 9 (Grasåsli) og BFS 16 (Våje/Røyrmyrheia), skal tilliggende regulerte lekeplass være opparbeidet.

Boligområde BFS 6 (Timmeråsen)

4. a) Før det kan gis rammetillatelse for planområdet/deler av planområdet BFS 6 (Timmeråsen) skal det foretas naturtypekartlegging av Nordbråttjern med tilhørende funksjonell kantsoner. Videre skal det foretas en faglig vurdering av planvirkning på tjern og kantsoner, herunder virkning av både fysiske inngrep og tilsig av partikler og forurensning i anleggs- og driftsfase.
b) Registreringer og vurderinger av planvirkning (område BFS 6, Timmeråsen) på Nordbråttjern med tilhørende kantsoner skal ihht. Vannressursloven § 11, forelegges Fylkesmannens miljøvernavdeling. Hensyn til naturmiljø, her under avbøtende og eventuelle kompensierende tiltak, skal vurderes og implementeres i rammetillatelsen.
c) Hvis det kommer frem at tiltak i planen (område BFS 6, Timmeråsen) ødelegger/skader naturverdier med viktig verdi, kan Fylkesmannen kreve at planen omarbeides og/eller at deler av utbyggingsområder, som veg og boligformål, tas ut.
5. Før det kan gis rammetillatelse for planområdet/deler av planområdet BFS 6 (Timmeråsen) skal det legges frem dokumentasjon på at utformingen av ny avkjøring (ved gammel fylkesvei) tilfredsstiller kravene i håndbok N100. Det skal legges ved plan- og profiltegninger i målestokk 1:500. Løsningen skal godkjennes av Statens vegvesen.

Bolig BFS 8, BFS 13 og BFS 14

6. Før det gis tillatelse til fradeling av nye tomter i områdene BFS 8, BFS 13 og BFS 14, skal det legges frem dokumentasjon på at utformingen av den utvidede avkjøringen mot disse tomtene tilfredsstiller kravene i håndbok N100. Løsningen skal godkjennes av Statens vegvesen.

Bolig BFS 16 (Våje, Røyrmyrheia)

7. Før det gis tillatelse til fradeling av tomter 37-43 i BFS 16 (Våje, Røyrmyrheia) skal det legges frem dokumentasjon på at utformingen av den utvidede avkjøringen mot disse tomtene tilfredsstiller kravene i håndbok N100. Det skal legges ved plan- og profiltegninger i målestokk 1:500. Løsningen skal godkjennes av Statens vegvesen.
8. Før det gis fradelingstillatelse til den 7. av tomtene i område BFS 16 (Våje, Røyrmyrheia), skal veien mellom Løhusene og avkjøringen (møtelomma) til område BFS 14 (Kallarbergåsen Sør) utvides, jamfør plankartet.

Campingområde BC 1 – BC 6 (Våje)

9. Før det tilrettelegges flere oppstillingsplasser i campingområde BC 1 – BC 6, skal det godkjennes og bygges sanitæranlegg, herunder felles privat eller offentlig rensesanlegg.
10. Innenfor flomfaresonen i campingområdet Våje BC 1 – BC 6 skal det utarbeides plan for evakuering av materiell. Planen skal være godkjent av kommunen senest ved søknad om

tillatelse til opparbeidelse av nye oppstillingsplasser. Planen skal som minimum klargjøre når, hvilket og hvorledes materiell skal evakueres og hvor det skal plasseres.

11. Før utbygging kan ta til innenfor fareområdene **H310_2, 3 og 4**, skal sikringstiltak som beskrevet i Multiconsult sin skredvurderingsrapport (Multiconsult, Espen Roe, 03.01.2017, kapittel 8 og 9) være utført.

Næringsområde BN 1 (Rambergstea)

12. Det gjelder krav om detaljregulering for næringsområdet BN1 (Rambergstea) innenfor båndleggingszone H710. Før utbygging kan finne sted i dette området skal det utarbeides og godkjennes detaljreguleringsplan inkludert støyanalyse og vurdering av reell fare for snøskred og steinsprang innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang (H310_1) angitt på plankartet.

Masseuttak BSM2

13. Før masseuttaksområdet BSM 2 kan tas i bruk, må det lages ny adkomstvei øst for skytebanene BSK 2.
14. Før masseuttaksområdet BSM 2 kan tas i bruk, må det vurderes om det er nødvendig med ytterlige sikkerhetstiltak i skytebane BSK 2. Nødvendige sikkerhetstiltak skal være gjennomført før området BSM 2 tas i bruk.
15. Før masseuttaksområdet BSM 2 kan tas i bruk, må det foreligge en godkjent driftsplan og må det utredes en støyanalyse i forbindelse med drift.

Boligområder BFS 7 (nye boligtomter) og BFS 9 (Grasåslia)

16. Nye tomter på boligområdet BFS 7 og tomtene 39 – 44 i BFS 9 (Grasåslia) kan ikke bygges ut så lenge pelsdyrgården (gnr/bnr: 48/40) er i drift. Se på bestemmelsen under 7.3: H510 Hensynssone landbruk.

Industriområde Fidalen IL1-IL5

17. Krav til parkeringsdekning (minimum 1,0 parkeringsplass pr 50 m² bruksareal) skal til enhver tid være oppfylt før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest foreligger for nye bygninger innenfor planområdet.
18. Det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende støyforhold før igangsetting av tiltak. Gjeldende støyretningslinje (T-1442) skal legges til grunn.
19. Byggetiltak kan ikke igangsettes på areal under eksisterende høyspent (H370_1) før høyspent er kablet og lagt i bakken evt. at høyspent er flyttet/lagt om.
20. Det skal foreligge dokumentasjon på tilfredsstillende brannvannsforsyning i henhold til gjeldende krav (TEK10) før videre utbygging av området.
21. Utbygging innenfor områdene kan ikke finne sted før eventuelt nødvendige fordrøyningsbasseng er etablert.
22. Byggetiltak på myrareal innenfor område IL1 kan ikke finne sted før det er foretatt ytterligere grunnundersøkelser av disse områdene.

Felles bestemmelser (PBL § 12-7)

1. Byggegrenser vises på plankartet. Der det ikke er vist byggegrenser, gjelder veglovens generelle byggegrenser.
2. Nødvendige anlegg for vannforsyning, avløp, elektrisitet og lignende kan føres frem over områder avsatt til bebyggelse og anlegg, samferdselsanlegg, grønnstruktur og LNF-formål etter godkjenning fra kommunen. Områdene skal settes i stand etter at arbeidet er utført på en måte som er i overensstemmelse med arealbruksformålet.
3. 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.
4. Utforming av skilt og reklame skal godkjennes av kommunen. Ved godkjenning skal det legges vekt på tilpasning av skiltet til stedet og bygningen, herunder materialvalg, størrelse, farger, plassering.

1 BEBYGGELSE OG ANLEGG

Generelle bestemmelser for bebyggelse og anlegg

1. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det fremlegges situasjonsplan og tegninger som viser tomteinndeling, bygningers plassering, atkomst, parkering og evt. garasjeplassering. Tegninger skal være ferdige før bygging settes i gang.

1.1 Boligbebyggelse

Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse (BFS 1 – BFS 16)

1. Området kan brukes til boligformål / frittliggende småhusbebyggelse. Det kan bygges eneboliger med eller uten hybelleilighet samt tomannsboliger.
2. Frittliggende småhusbebyggelse skal i hovedsak oppføres som trehusbebyggelse, mens andre materialer kan være synlige i fasadene, for eksempel grunnmurer eller deler av fasadene i tegl, mur eller betong.
3. Taktekkingen skal ha en matt farge.
4. Der det av sikkerhetsmessige årsaker er nødvendig skal det settes opp gjerde eller likeverdig sikring.
5. Krav til parkering for den enkelte tomt BFS 1 – BFS 16:
 - a) På hver boligtomt skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser i garasje/carport eller på terreng.
 - b) For ekstra hybel / hybelleilighet (inntil 40 m² BRA) i boligen, skal antall parkeringsplasser økes med 1 for hver slik hybel / hybelleilighet.

- c) For tomannsboliger, rekkehus og/eller bygg med flere boenheter (større enn 40 m² BRA) gjelder parkeringskravet under bestemmelse 5a for hver boenhet.
6. I boligområdene BFS 16 (Våje, Røyrmyrheia), BFS 13 (Kallarbergåsen Nord) og BFS 14 (Kallarbergåsen Sør) kan det innenfor planområdet og etter godkjenning fra kommunen settes opp trykkøkningsstasjon, kloakkpumpestasjon, transformatorstasjoner og felles vannforsyning kan anlegges. Ved plassering skal det legges vekt på tilpassing til bygningsmiljøet. Vannforsyningskilde skal dokumenteres at er hygienisk betryggende.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for den enkelte tomt

For områdene BFS 1 – BFS 5, BFS 9 – BFS 12 og BFS 15:

BFS 1 – Nybø / Soltun / Fjelltun / Nordberg / Haugtun / Haugen

BFS 2 – Vettli / Ekra / Åberg / Solfjell

BFS 3 – Granlund / Brumoen / Seierstad / Sandmo / Vang / Nybråten / Bråten Nedre

BFS 4 – Monane

BFS 5 – Granheim / Steinsrud / Solvang / Vårtun / Olsbu / Fortun / Kleiva

BFS 9 – Grasåsli

BFS 10 – Fidalskjæret og Skogly

BFS 11 – Tangheia Sør

BFS 12 – Tangen / Kiberg / Asklund / Granum

BFS 15 – Holmen

1. prosent tillatt bebygd areal % BYA = 30 %, eksklusiv parkering på terreng, dog likevel maks. 325 m² BYA, eksklusiv 2 parkeringsplasser
2. maksimal mønehøyde 9,0 m

For området BFS 6:

BFS 6 – Timmeråsen

1. prosent tillatt bebygd areal % BYA = 25 %, eksklusiv parkering på terreng, dog likevel maks. 325 m² BYA, eksklusiv 2 parkeringsplasser
2. maksimal mønehøyde 9,0 m
3. bygningene skal ha saltak, valmtak eller pulttak.
4. Det er tillatt å endre terrenget ned eller opp til planeringshøyden angitt for hver tomt på plankartet, merket med **P**. Planeringshøyden skal ha en toleranse på +/- 1,0 m.
5. Kjøreadkomsten fra SKV skal anlegges i samsvar med regulert inn- og utkjøring på plankartet med en toleranse på 5 m.

For områdene BFS 7, BFS 8, BFS 13 og BFS 14:

BFS 7 – Solheim / Sandtun / Lunden / Sørlund / Vollen / Moberg / Mohaug / Smidalen

BFS 8 – Tangheia Nord

BFS 13 – Kallarbergåsen Nord

BFS 14 – Kallarbergåsen Sør / Vormvik

1. Ved den første søknaden om deling av eiendom og søknad om tillatelse til tiltak i ubebygd område med planlagt boligbebyggelse, skal det redegjøres for plassering og omfang av de tiltak som er nevnt i pbl. § 20-1, i målsatt situasjonsplan og / eller skisser. Plasseringer av tomter og bolighus i området, og denne skissen skal gjelde for hele planperioden. Ved område BFS13 (Kallarbergåsen Nord) skal det i tillegg redegjøres for løsning av adkomst til området for fritidsbebyggelse BFS 13.

2. tillatt antall boligtomter per område:

Område	Gnr./bnr.	Antall
<u>BFS 7 – Vollen / Moberg (ubebygget del øst for fylkesvei)</u>	48/36	6 nye tomter i ubebygget del gnr./bnr. 48/36
<u>BFS 8 – Tangheia Nord</u>	48/36	5 nye tomter i ubebygget del gnr./bnr. 48/36
<u>BFS 13 – Kallarbergåsen Nord</u>	48/90 og 48/178	4 (inkl. eksisterende bebyggelse):
<u>BFS 14 – Kallarbergåsen Sør / Vormvik</u>	51/1 og 51/11	4 (inkl. eksisterende bebyggelse):

3. prosent tillatt bebygget areal % BYA = 25 %, eksklusiv parkering på terreng, dog likevel maks. 325 m² BYA, eksklusiv 2 parkeringsplasser
4. maksimal mønehøyde 9,0 m
5. bygningene skal ha saltak, valmtak eller pulttak.
6. Før det gis tillatelse til fradeling av nye tomter i områdene BFS 8, BFS 13 og BFS 14, skal det legges frem dokumentasjon på at utformingen av den utvidede avkjøringen mot disse tomtene tilfredsstiller kravene i håndbok N100. Løsningen skal godkjennes av Statens Vegvesen.

For området BFS 16:

BFS 16 - Våje, Røyrmøheia

1. Maksimale tillatt bebygget areal: BYA = 385 m², ekskl. parkering på terreng, unntatt tomt 1,2,6-10,32,35,36,39,41-43 der maksimal tillatt bebygget areal BYA = 250 m², ekskl. parkering på terreng.
2. maksimal mønehøyde 9,0 m
3. bygningene skal ha saltak, valmtak eller pulttak.

Boligbebyggelse - konsentrert småhusbebyggelse (BKS 1)

BKS 1 – Timmeråsen

Følgende krav gjelder for utforming og bruk av området / tomte:

1. Området kan brukes til boligformål / konsentrert småhusbebyggelse.
2. Ved den første søknaden om deling av eiendom og søknad om tillatelse til tiltak, skal det redegjøres for plassering og omfang av de tiltak som er nevnt i pbl. § 20-1 i målsatt situasjonsplan og / eller skisser.
3. I området kan det føres opp ett eller flere bygg med minst 3 boenheter per bygg, samt intern biloppstillingsplass og privat hageareal.
4. Konsentrert småhusbebyggelse skal i hovedsak oppføres som trehusbebyggelse, mens andre materialer kan være synlige i fasadene, for eksempel grunnmur eller deler av fasadene i tegl, mur eller betong.
5. Taktekkingen skal ha en matt farge

6. **Krav til parkering for den enkelte tomt / område:**
- Det skal være 1,5 biloppstillingsplasser per boenhet under 60 m² BRA og 2,0 biloppstillingsplasser per boenhet over 60 m² BRA.
 - Parkeringsplasser organiseres som fellesplasser på tomte eller i sokkeletasje.
 - Gangadkomsten fra minst én biloppstillingsplass per boenhet og fram til inngangsdøra skal være universelt utformet.
7. **Følgende krav til utnyttelse gjelder for den enkelte tomt:**
- tillatt med maksimal 6 boenheter
 - prosent tillatt bebygd areal % BYA = 40 %, eksklusiv parkering på terreng
 - maksimal mønehøyde 9 m
 - bygningene skal ha saltak, valmtak eller pulttak.

Garasjeanlegg for boligbebyggelse (BG 1)

BG 1 – Garasjeanlegg Våje, Røyrmyrheia

- I området er det tillatt å bygge felles garasjeanlegg.
- Maksimalt tillatt bebygd areal BYA=150 m².
- Maksimal mønehøyde: 5,5 meter.

1.2 Fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse – frittliggende (BFF 1 – BFF 2)

- Fritidsbebyggelse skal i hovedsak oppføres som trehusbebyggelse, mens andre materialer kan være synlige i fasadene, for eksempel grunnmur eller deler av fasadene i tegl, mur eller betong.
- Taktekkingen skal ha en matt farge.

BFF 1 – Tangen Nord

- samlet tillatt bebygd areal på 150 m² BYA (eksklusiv parkeringsareal)
- maksimal mønehøyde 6,0 m
- bygningene skal ha saltak

BFF 2 – Kallarbergåsen

- Her kan det oppføres inntil 4 hytter. Ved søknad om fradeling av tomter og søknad om tillatelse til tiltak, skal det redegjøres for plassering og omfang av tiltak i målsatt situasjonsplan og tegninger som viser tomteinndeling, bygningers plassering, atkomst og parkering.
- Adkomst til dette området løses gjennom og i sammenheng med nye veier til boligområdet BFS13
- samlet tillatt bebygd areal per tomt er 150 m² BYA (eksklusiv parkeringsareal)
- maksimal mønehøyde 6,0 m
- bygningene skal ha saltak

1.3 Forretning (BF)

BF 1 – Forretning Engene

1. Ved søknad om deling av eiendom og søknad om tillatelse til tiltak, skal det redegjøres for plassering og omfang av tiltakene ved målsatt situasjonsplan og / eller skisser.
2. Varer og søppel skal normalt oppbevares innendørs. Kommunen kan godkjenne oppbevaring utendørs når dette kan gjøres på en måte som ikke er til ulempe og sjenanse for omgivelsene.
3. Det skal minimum være tilgjengelig 1 parkeringsplass per 25 m² BRA forretningsareal. I tillegg skal det være lasteareal for vare- og lastebil.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for denne tomten:

- maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 100 % inklusive gangareal, atkomst, parkering og uteoppholdsareal.
- maksimal mønehøyde: 12,5 meter.
- Bygningene skal ha saltak med møneretning i hovedregel nord-sør eller vinkelrett på dette. Bygg skal tilpasses eksisterende bygninger i området.

1.4 Tjenesteyting

Privat eller offentlig tjenesteyting (BOP 1 – BOP 3)

BOP 1 - Vegarheim

Følgende krav gjelder for utforming og bruk av området / tomta:

1. Området kan brukes til lokaler for ulike organisasjoner, selskaper, ulike arrangementer med tilhørende parkering, idrettsaktiviteter og lignende.
2. I områdene BOP 1 og BOP 2 skal det til sammen opparbeides minst 50 parkeringsplasser for å dekke behovet ved arrangementer / selskaper. Herav minst 2 HC parkeringsplasser.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for området:

- maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 500 m², eksklusiv parkering på terreng og opparbeidet uteareal
- maksimalt tillatt mønehøyde = 10,0 m
- bygningene skal ha saltak

BOP 2 – Parkering Vegarheim

1. Området kan brukes for parkering og uteområde tilknyttet aktiviteter og arrangementer på Vegarheim og/eller Motorcrossklubben.
2. I områdene BOP 1 og BOP 2 skal det til sammen opparbeides minst 50 parkeringsplasser for å dekke behovet ved arrangementer / selskaper. Herav minst 2 HC parkeringsplasser.

BOP 3 -Tangen grendehus

Følgende krav gjelder for utforming og bruk av området / tomta:

1. Området kan brukes for lokaler for ulike frivillige organisasjoner, selskaper, ulike arrangementer etc.
2. Det skal opparbeides minst 1 parkeringsplass per 20 m² BYA.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for området / tomta:

1. prosent tillatt bebygd areal % BYA = 25 %, eksklusiv parkering på terreng, dog likevel maks. 325 m² BYA, eksklusiv parkeringsplasser
2. maksimal mønehøyde 9,0 m
3. bygningene skal ha saltak eller valmtak

Barnehage (BBH)BBH – Barnehage Blåbærtuna - Grasåsliå**Følgende krav gjelder for utforming og bruk av området / tomta:**

1. Området kan brukes til barnehage med tilhørende utearealer og lekearealer.
2. Krav om parkering: se bestemmelse til parkeringsområde SPP3.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for området / tomta:

- maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 750 m² BYA
- maksimalt tillatt mønehøyde = 9,0 m
- minste uteoppholdsareal MUA = 4 x leke-/oppholdsareal innendørs
- takvinkel skal være mellom 0 og 40 grader

1.5 Fritids- og turistformål**Campingplass (BC)**BC1 – BC 6 - Campingplass Våje

1. Området skal nyttes til campingplass for telt, campingvogner, bobiler og liknende.
2. På oppstillingsplass er det tillatt med:
 - a. Takoverbygg over vogn eller bobil, samt platting, terrasse, spikertelt, rekkverk, levegg.
 - b. Maksimal størrelse spikertelt, BYA = 24 m²
 - c. Maksimal størrelse platting/terrasse, BYA = 30 m² og maksimal høyde over planert terreng 0,5 meter.
 - d. Rekkverk på terrasse skal ikke være høyere enn 70cm over gulv/terrasse
 - e. Levegger med største tillatte høyde over planert terreng 1,8m. Levegger bør ha lysåpning/vindu på minimum 70 % av den delen av veggen som er mer enn 1m over bakken.
3. Takoverbygg over vogn/bobil, eller spikertelt, krever tillatelse til tiltak.
4. Minste avstand mellom boenheter med tilhørende fortelt eller platting på oppstillingsplassene er 4 m (2 meter på hver oppstillingsplass). Dersom det plasseres bil på oppstillingsplassen skal denne stå minst 1 meter fra naboinstallasjon og vegkant.
5. For boenheter med søknadspårlig tiltak (takoverbygg over vogn/bobil, eller spikertelt) på oppstillingsplassene, skal avstand til nærmeste boenhet være minimum 8 m, med mindre tiltaket utføres med branncellebegrensende bygningsdeler (EI30).

Leirplass (BLP)

BLP1 – Leirplass og korttidscamping Våje (telt, vogn, bobil)

1. Området er korttids oppstillingsplass for telt, vogn, bobiler o.l.
2. Minste avstand mellom boenheter er 4 m.
3. Det tillates ikke varige konstruksjoner og tiltak i området, som oppføring av bygg/konstruksjoner, anlegg av veier/grøfter eller lignende.

1.6 Råstoffutvinning

Steinbrudd / masseuttak (BSM)

BSM 1 og BSM 2 - Steinbrudd og masseuttak Rambergstea

1. For steinbruddområdene BSM 1 og BSM 2 kreves det driftskonsesjon fra Direktoratet for mineralforvaltning. Søknaden om konsesjon skal inneholde driftsplan, avslutningsplan, garanti for opprydding m.m. i henhold til direktoratets krav. Driftskonsesjonen skal være godkjent før arbeider på området påbegynnes.
2. I områdene BSM 1 og BSM 2 kan det foretas uttak, knusing, transport og lagring av steinmasser ifølge godkjent driftskonsesjon.
3. Innenfor område avsatt til steinbrudd er det tillatt å bygge nødvendige midlertidige anleggsveier og varige traktorveier, sette opp nødvendige byggverk tilknyttet til driften, gjerder o.a. for nødvendig sikring under og etter uttak av masser, og å ta ut og lagre masser i henhold til godkjent driftskonsesjon.
4. Støy fra virksomheten skal ligge innenfor rammer beskrevet i '*Retningslinje for støy i arealplanlegging T-1442*'.
5. Områdene må gis en sikker terrengmessig utforming i forhold til natur og miljø. Uttaksområdene med bruddkanter, driftsveier og bygninger, lagrede masser og parkerte eller hensatte anleggsmaskiner, må tilpasses omgivelse og sikres jf. plan- og bygningsloven. Under driftsperioden skal de deler av masseuttaket som kan medføre fare for mennesker eller husdyr, holdes forsvarlig sikret. Uttaksområdet skal være sikret slik at det utilgjengelig for allmennheten. Det bør benyttes viltgjerder eller tilsvarende mot bruddkant og settes opp skilt med informasjon.
6. Drift skal skje i henhold til bestemmelser i mineralloven med gjeldende forskrifter, samt vilkår i tillatelse etter loven. Direktoratet for mineralforvaltning (DMF) er myndighet etter mineralloven.
7. Støy, støv og annet utslipp i forbindelse med uttaket, må ikke være til ulempe for grunnvannsforekomster, vassdrag og tiliggende områder. Forurensning må til enhver tid ligge innenfor *Forskrift om begrensning av forurensning* som er fastsatt av klima- og miljødepartementet.
8. Bygninger og tiltak (med unntak av nødvendige sikringstiltak) skal opphøre/fjernes samtidig med at steinbrudds virksomheter avsluttes.
9. Etter at driftstiden er ute, skal arealene tilbakeføres til landbruksformål i samsvar med avslutningsplan som skal inngå som del av driftskonsesjon. Veianleggene skal som standard ha minimumskravene til veiklasse 7 jfr. landbruks- og matdepartementets normaler for landbruksveier.
10. Tilbakeføring/revegetering skal være fullført senest 1 år etter avsluttet drift.

1.7 Næringsbebyggelse

Næringsbebyggelse (BN)

Generelle bestemmelser næringsbebyggelse

1. Tomter og utomhusarealer inkl. parkering skal være universell utformet. Det inkluderer også et nødvendig antall HC parkeringsplasser.
2. Det skal minimum være tilgjengelig 1 parkeringsplass per 25 m² BRA næringsareal. I tillegg skal det være lasteareal for vare- og lastebil.
3. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at det er planlagt avsatt areal og løsning for varelevering og lokalisering av svingplan for semitrailer.
4. Interne veger og parkeringsplasser skal bygges og ferdigstilles samtidig med øvrig utbygging.
5. Varer og søppel skal normalt oppbevares innendørs. Kommunen kan godkjenne oppbevaring utendørs når dette kan gjøres på en måte som ikke er til ulempe og sjenanse for omgivelsene.

BN 1 – Rambergstea

1. Det gjelder krav om detaljregulering for næringsområdet BN1 (Rambergstea). Før utbygging kan finne sted i dette området skal det utarbeides og godkjennes detaljreguleringsplan inkludert støyanalyse og vurdering av reell fare for snøskred og steinsprang innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang som også vises i kommuneplanen for Vegårshei.
2. Området BN 1 kan brukes som trialbane inntil det foreligger godkjent detaljreguleringsplan for BN 1.
 - a. Mest mulig av vegetasjonen på trialbanen skal beholdes for å dempe innsyn og støyspredning
 - b. Fellesstart er ikke tillatt og maksimalt antall kjøretøyer som kjører samtidig skal ikke overstige 5.
 - c. På området skal det kun benyttes kjøretøyer beregnet på trial med motorstørrelse inntil 250 ccm.

BN 2 og BN 3 (Butangen og Leirotten)

1. det er ikke tillatt med næringsvirksomheter som kan være plagende eller støyende for beboere i området.
2. maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 100 % inklusive gangareal, atkomst, parkering og uteoppholdsareal.
3. maksimal mønehøyde: 12,5 meter.

Bensinstasjon (BV)

BV 1 – Bensinstasjon / vegserviceanlegg

Følgende krav gjelder for utforming og bruk av områdene / tomtene:

1. Området kan benyttes til bensinstasjon, verksted og veiserviceanlegg.
2. Følgende krav til utnyttelse gjelder for området / tomta:
 - a. maksimalt tillatt bebygd areal BYA = 650 m² BYA, eksklusiv parkering på terreng
 - b. maksimalt tillatt mønehøyde = 10 m
 - c. takvinkel skal være mellom 0 og 30 grader
3. Det skal opparbeides minst 1 biloppstillingsplass per 50 m² bebygd areal (BYA)
4. Varer og søppel skal normalt oppbevares innendørs. Kommunen kan godkjenne oppbevaring utendørs når dette kan gjøres på en måte som ikke er til ulempe og sjenanse for omgivelsene.

1.8 Idrettsanlegg

Generelle bestemmelser (idrettsanlegg)

1. Området skal så langt det er mulig være universelt utformet.
2. Bygg, anlegg og konstruksjoner som gagnar formålet kan oppføres i området.
3. I tillegg kan det for både sommer- og vinterbruk oppføres/anlegges bygg, anlegg og konstruksjoner som gagnar det generelle friluftslivet for allmennheten, mosjonister og publikum ved idrettsaktiviteter og andre brukere av anleggene / området, og som passer i lag med idrettsanleggsformålet og det sosiale samværet som her naturlig hører til.

Nærmiljøanlegg (BNA)

BNA 1 – Nærmiljøanlegg Tangen

Ingen bestemmelser

Motorsportanlegg (BMA)

BMA 1 – Motorsportanlegg Rambergstea

1. Det skal ikke være støyende aktivitet i tiden mellom kl. 22 og 07.
2. Fellesstart er ikke tillatt og maksimalt antall kjøretøyer som kjører samtidig skal ikke overstige 5.
3. På området skal det kun benyttes kjøretøyer beregnet på trial med motorstørrelse inntil 250 ccm.

Skytebane (BSK)

BSK 1 - Pistolbane Rambergstea

1. Det skal ikke være støyende aktivitet i tiden mellom kl. 22 og 07.

BSK 2 - Skytebane Rambergstea

1. Det skal ikke være støyende aktivitet i tiden mellom kl. 22 og 07.

1.9 Andre typer bebyggelse og anlegg

Energianlegg (BE)

BE 1 – Trafo ved Engene

Ingen bestemmelser

BE 2 – Trafo Grasåslia

Ingen bestemmelser

Vann- og avløpsanlegg (BVA)

BVA 1 - Ved Ubergbru

1. Området skal brukes til vann- og avløpsanlegg og kommunalteknisk lager
2. Maksimalt tillatt mønehøyde = 7,0 m
3. På området skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser i garasje/carport eller på terreng, hvorav den ene på terreng skal være stor nok til at den kan benyttes av stor lastebil

BVA 2 - Grasåslia

1. Området skal benyttes til høydebasseng for kommunens vannforsyningsanlegg og kan i tillegg brukes til avløpsanlegg og kommunalteknisk lager
2. maksimalt tillatt mønehøyde = 7,0 m
3. På området skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser i garasje/carport eller på terreng, hvorav den ene skal være stor nok til at den kan benyttes av stor lastebil

BVA 3 - Svinvika

1. Området skal brukes til kloakkrenseanlegg og kommunalteknisk lager
2. maksimalt tillatt mønehøyde = 7,0 m
3. På området skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser i garasje/carport eller på terreng, hvorav den ene skal være stor nok til at den kan benyttes av stor lastebil

BVA 4 – Ubergsmoen

1. Området skal brukes til kloakkpumpe

Avløpsanlegg (BAV)

BAV 1 – BAV 2: Avløpsanlegg Våje / Røyrmyrheia boligområde

I området er det tillatt å bygge felles privat eller offentlig avløpsanlegg.

Renovasjonsanlegg (BRE)

BRE 1 – renovasjonsanlegg Fidalen

BRE 2 og BRE 3 - renovasjonsanlegg Våje boligfelt

I områdene BRE 1, BRE 2 og BRE 3 er det tillatt å sette opp renovasjonsbu. Adkomst til bygget på tomta, og utforming av bygget, skal tilfredsstillende krav til universell utforming. I området BRE3 kan det i tillegg lages vendehammer til renovasjonsbil.

Øvrige kommunaltekniske anlegg (BKT)

BKT 1: Øvrige kommunaltekniske anlegg Fidalen

Ingen bestemmelser

BKT 2: Målestasjon for kalkingsanlegg, Storelva

Fysiske tiltak og installasjoner i forbindelse med kalkingen av Storelva tillates i området

Annen særskilt angitt bebyggelse (BAS)

BAS 1-BAS 3 - sanitærbygg og avfallsbu Våje

1. Område for sanitærbygg og avfallsbu med tilhørende adkomst.
2. Maksimal prosent tillatt bebygd areal % - BYA = 75 %, eksklusiv parkering
3. Maksimal mønehøyde 5,5m (målt fra gjennomsnittlig planert terreng).

1.10 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsareal (BUT)

BUT 1-BUT 2 - Felles Uteopphold Våje camping:

1. Området skal nyttes til felles uteopphold.

Lekeklass (BLK)

BLK 1 – BLK 3: Lekeklass boligfelt Timmeråsen

BLK 4: Lekeklass Engene

BLK 5 – BLK 7: Lekeklass boligfelt Våje/Røyrmyrheia

BLK 8 – BLK 12: Lekeklass boligfelt Grasåsli

For områdene BLK 1 – BLK 12 gjelder:

1. Lekeklass skal opparbeides med godkjente lekeapparater, og tilrettelegges for et variert leketilbud med ulike underlag tilpasset universell utforming og tilgjengelighet for alle. Lekeklass BLK6 (Våje) skal ha område for akebakke.
2. Det kan settes opp gjerde med høyde inntil 1 m, hekk med høyde inntil 1,5 m eller lignende for fysisk å avgrense lekeklassen.

1.11 Kombinert bebyggelse- og anleggsformål

Generelle bestemmelser (kombinert bebyggelses- og anleggsformål)

1. Tomter og utomhusarealer inkl. parkering skal være universell utformet. Det inkluderer også et nødvendig antall HC parkeringsplasser.
2. Interne veger, parkeringsplasser, gangareal og andre utomhusarealer skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med opparbeidelse av tomtene.

Bolig/forretning/kontor BKB 1 – BKB 4

BKB 1 – BKB 4 - Bolig/forretning/kontor Engene

Generelle bestemmelser (bolig / forretning / kontor)

1. Ved søknad om deling av eiendom og søknad om tillatelse til tiltak, skal det redegjøres for plassering og omfang av tiltakene ved målsatt situasjonsplan og / eller skisser.
2. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det dokumenteres at det er planlagt avsatt areal og løsning for varelevering og lokalisering av svingplan for semitrailer.
3. Ved søknad om tillatelse til tiltak skal støynivået på uteplass og utenfor rom med støyfølsom bruk og ved eiendomsgrense ikke overskride 55 L_{den}.
4. Kommunen kan nekte fradeling av tomt til- og/eller godkjenning av tiltak som vil medføre at bare en mindre del av tillatt byggeareal og tillatte byggehøyder i et område blir utnyttet.
5. Innenfor områdene BKB 1 - 4 er det tillatt etablert forretninger, verksted, kontor og håndverksbasert handel med mulighet for boenheter i andre etasje (og eventuelt over).
6. I området BKB 4 tillates også ren boligbebyggelse, dvs. med boligformål også i 1. etasje.
7. Dersom det etableres boliger i dette området, skal det avsettes tilstrekkelig lekeareal eller opparbeides det tilliggende lekeareal BLK 4

Følgende krav til utnyttelse gjelder for den enkelte tomt:

1. maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 100 % inklusive gangareal, atkomst, parkering og uteoppholdsareal.
2. maksimal mønehøyde: 12,5 meter.
3. minste uteoppholdsareal MUA per boenhet = 20 m²
 - dette tallet er eksklusiv den tilgang boenheten har til egne områder avsatt til lekeplass
 - halvparten av MUA nevnt over kan være ikke overbygd del av terrasse og/eller takterrasse
4. mindre tilbygg og endringer i eksisterende bygninger kan likevel utføres med mønehøyder og utforminger som for eksisterende bygninger

Følgende krav til parkering og varelevering gjelder for den enkelte tomt:

1. Foruten den tilgang den enkelte tomt har til felles parkeringsplasser skal minst følgende antall parkeringsplasser opparbeides på den enkelte tomt:
 - a. 1 parkeringsplass per 25 m² BRA forretningsareal
 - b. 1 parkeringsplass per kontorplass for kontorareal
 - c. 1 parkeringsplass per 100 m² BRA lagerareal
 - d. 4 parkeringsplasser per verkstedarbeidsstasjon, 1 parkeringsplass per 25 m² BRA forretningsareal og 1 parkeringsplass per ansatt for verkstedarealer
 - e. 1 parkeringsplass per boenhet mindre enn 50 m² BRA, 1,5 parkeringsplass per boenhet 50-85 m² BRA og 2 parkeringsplasser per boenhet større enn 85 m² BRA. Maks 1 parkeringsplass per boenhet kan, der forholda etter kommunens skjønn ligger til rette for det, etableres i carport / garasje.
2. Varer og søppel skal normalt oppbevares innendørs. Kommunen kan godkjenne oppbevaring utendørs når dette kan gjøres på en måte som ikke er til ulempe og sjenanse for omgivelsene.

Følgende funksjons- og kvalitetskrav gjelder for bygninger / tiltak:

1. Det skal tilrettelegges for universell utforming / tilgjengelighet for alle, både utomhus og innomhus. Aktuelle tiltak skal gå frem av søknad om tillatelse til tiltak.

2. Atkomst fra biloppstillingsplass eller gateplan til bygningenes inngangsparti skal tilrettelegges for tilgjengelighet for alle / være universelt utformet.
3. Alle bygninger og etasjer skal utformes etter prinsippet om universell utforming i tråd med gjeldende forskrifter.

Industri/lager på Fidalen IL 1 –IL 5

Følgende krav gjelder for utforming og bruk av området / tomta:

1. Områdene kan nyttes til industri/lager. «Industri» omfatter produksjons- og håndverksbedrifter, verksteder mv. Innenfor områdene kan det også tillates forretnings- og kontorformål i del av bygningen og som har sammenheng med reguleringsformålet, eller på annen måte er knyttet til slik virksomhet.
2. Etablering av støykrevende-, forurensende (luft/vann/grunn) og/eller brann- og eksplosjonsfarlig industri, som vil være til vesentlig ulempe for omkringliggende områder, tillates ikke.
3. Innenfor området kan arealutnyttelsen tilpasses og oppdeles mellom industri/lager, etter behov.
4. Tomtegrenser på det planlagte industriområdet fastsettes av kommunen.
5. Områdene (utearealene) skal være universelt utformet.
6. Kontinuerlige støykilder som vifter, avsug, port åpner og lasteplass for lastebil eller andre støyende aktiviteter må i størst mulig grad plasseres på østsidene av industribyggene.
7. Støyende virksomhet innenfor næringsområdene kan bare foregå i tidsrommet 06.00 til 18.00 på hverdager og fra 08.00 til 13.00 på lørdager.
8. Virksomheter som skal etablere seg innenfor området må gjøre vurderinger av støyutslipp som viser at de ikke overskrider gjeldende støygrenser (retningslinje T-1442). Samlet tillatt utslipp fordeles mellom virksomhetene som etablerer seg innenfor områdene IL1 – IL5. I den grad det er aktuelt, skal man ta hensyn til at støyutslippet kan være forskjellig i ulike retninger, slik at gjeldende støygrenser overholdes ved naboer.
9. Tekniske installasjoner for energiforsyning og vann- og avløpshåndtering kan etableres innenfor planområdet.
10. Det skal gjøres vurderinger av overvannshåndtering og behov for fordrøynings- og sedimentasjonsbasseng før utbygging av områdene tar til. Det er tillatt å etablere fordrøynings- og sedimentasjonsbasseng for overflatevann innenfor alle arealformålene innenfor planområdet.
11. Alt avfall innenfor næringsområdene skal oppbevares i innelukkede containere eller i særskilte bygninger. Avfall som pga. volum eller av andre årsaker må lagres ute, skal skjules med tett og tilstrekkelig høyt gjerde.
12. Utelagring av råvarer, halvfabrikata, ferdigprodukter eller oppsetting av provisoriske eller midlertidige lagerkonstruksjoner (telt, halvtেকker etc.) innenfor næringsområdene skal utføres på en slik måte at det ikke virker skjemmende for omgivelsene.

Følgende krav til utnyttelse gjelder for området / tomta:

1. maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 80 %
2. maksimalt tillatt mønehøyde = 16,0 m (beregnet fra gjennomsnittlig terrengnivå rundt bygningen.)
3. maksimalt tillatt gesimshøyde = 12,0 m (medregnet eventuell parapet)
4. Det tillates mindre takoppbygg for kanalføringer og tekniske installasjoner inntil 2,5 meter over den tillatte bygningshøyden.
5. Bygninger skal plasseres innenfor byggegrensene som vist på plankartet.

Følgende krav til parkering gjelder for området / tomta:

1. Industri- og lagerbebyggelse skal ha minimum 1,0 parkeringsplass pr 50 m² bruksareal.

2 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISKE INFRASTRUKTUR

Generelle bestemmelser for samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1. Kjøreveg, gangveg, fortau og parkering skal være ferdig opparbeidet frem til tomt før nye tilliggende bygninger kan gis ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

2.1 Vei

Vei (SV)

Ingen bestemmelser

Kjørevei (SKV)

1. Formålet skal brukes som kjøreveg og adkomst til boligtomter. Området skal ha en teknisk utforming med høy bruksverdi for kjøretøy opp til klasse L, samtidig som trafikksikkerheten skal være høy for myke trafikanter.
2. Det skal være fartsdempende elementer i vegbanen forbi formålsteiger BLK 1, 2, 3 (lekeplasser boligfelt Timmeråsen).
3. Det er tillatt å bruke snuplass nord i boligfelt BFS 6 (Timmeråsen) til opplasting av tømmer. Tømmer skal ikke lagres i snuplassen.
4. Det skal være fast dekke og gatelys på alle nye vegger i boligfelt (BFS 6) Timmeråsen og BFS 9 (Grasåslia).

Fortau (SF)

Formålet skal brukes som fortau for myke trafikanter.

Ingen bestemmelser.

Gang-/sykkelvei (SGS)

Ingen bestemmelser

Gangvei/gangareal (SGG)

SGG 1 – SGG 2 – gangvei Våje camping

1. Gangveger kan opparbeides i en bredde på 3m innen formålet.
2. SGG2 er kjørbare gangveg der det er tillatt å kjøre til oppstillingsplassene.

SGG 3 - gangvei industriområde Rambergstea

Ingen bestemmelser

SGG 4 og 5 – gangvei boligfelt Våje

Ingen bestemmelser

Annen Veigrunn – teknisk anlegg (SVT)

SVT er regulert til områder for annen veggrunn – tekniske anlegg. Områdene skal nyttes til overvannshåndtering, siktsoner, snøopplag mv.

Annen Veigrunn – Grøntareal (SVG)

SVG er regulert til områder for annen veggrunn – grøntareal. Områdene skal benyttes til vegrelaterte anlegg som grøft, fylling, skjæring, overvannshåndtering, siktsoner og snøopplag.

2.2 Kollektivknutepunkt

Kollektivholdeplass (SKH)

SKH 1 – kollektivitetsholdeplass Engene

Ingen bestemmelser

2.3 Parkering

Parkering (SPA)

SPA 1 og SPA 2 – Parkering camping Våje

Ingen bestemmelser

Parkeringsplasser (SPP)

SPP 1 og SPP 2 - Engene

1. Parkeringsplasser er felles for områdene BKB1 og BF1

SPP 3 - Parkeringsplasser Barnehage Grasåsliå

1. Det skal opparbeides / være tilgang til minst 20 parkeringsplasser, herav minst 2 HC parkeringsplasser

SPP 4 – Parkeringsplasser Fidalen

1. Område for offentlig parkering. Området tillates ikke benyttet til lagring.

2.4 Trase for tekniske infrastruktur

Overvannsnett (SOV)

SOV1 – Overvannsnett Timmeråsen

Formålet skal brukes for lukket bekketrasé i grunnen, der denne avviker fra byggeområder ellers.

3. GRØNNSTRUKTUR (G)

Grønnstruktur (G)

1. Områdene skal være en buffer mellom ulike formål.
2. Områdene kan skjøttes og pleies i samråd med kommunen.
3. Områdene skal ikke snahogges.
4. Innenfor områdene kan det anlegges sti og/eller gang-/sykkelveg.
5. Det er ikke tillatt med noen form for lagring av utstyr eller materialer m.v. innenfor områdene.
6. I områdene o_L2 og GN, vest for industriområde IL1 kan det tilrettelegges for en bru/overgang over Fidalsbekken.

Naturområde (GN)

1. Formålet skal brukes til kantvegetasjon langs vassdrag. Området skal ha et urørt preg.
2. Tiltak er tillatt som øker bruksverdien av området som naturlig biotop. Herunder oppsetting av gjerde.
3. Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon eller gjennomføre terrenginngrep.

Turvei (GT)

Ingen bestemmelser

Badeplass/-område (GB)

Formålet skal brukes til badeområde på land, med tilhørende anlegg.

GB 1 - badeplass Timmeråsen og GB 2 - badeplass campingsplass Våje

1. Tiltak i områdene GB 1 og GB 2 er tillatt, som øker bruksverdien av området til bading og relaterte aktiviteter. Herunder fjerning av naturvegetasjon i nødvendig omfang, anlegning av bruksplen, oppfylling av sandstrand, korrektur av strandlinje, oppsetting av møbler (skiftebod, sitteplasser, søppelstativ, sykkelstativ, badebrygge). Det er også tillatt å bygge VA-anlegg (pumpestasjon, hydrofor, m.fl.) med tilknyttet WC.
2. Det er ikke tillatt å etablere bygg over BYA=12 m².

4. FORSVARET

Ingen bestemmelser

5. LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

Generelle bestemmelse

1. Det kan foretas hogst og rydding av busk og kratt ihht. levende skog standarden.

5.1 LNFR (L)

Landbruksformål (LL)

1. Skogen (landbruksformål) i området mellom boligområdet BFS 9 og pelsdyranleggene skal ikke hogges så lenge pelsdyranleggene på gnr./bnr 48/40 er i drift. Den fungerer som buffersonen mellom revegården og boligfeltet BFS 9.
2. I områdene o_L2 og GN, vest for industriområde IL1 kan det tilrettelegges for en bru/overgang over Fidalsbekken.

Friluftformål (LF)

1. Formålet skal brukes til nærrekreasjonsområde for tilliggende bebyggelse. Området skal ha et naturlig, vegetert preg
2. I områder med friluftformål er det tillatt å anlegge stier og andre tiltak som gagnar utøvelse av friluftsliv og rekreasjon.
3. I områder med friluftformål skal eksisterende vegetasjon bevares mest mulig. I noen områder (Fidalen, Rambergstea) skal det ha en avskjermingseffekt.

Kombinert formål: landbruksformål/ steinbrudd og masseuttak (LL-BSM)

1. LL-BMS er regulert til privat område for landbruksformål/steinbrudd og masseuttak. Området kan nyttes som driftsvei i forbindelse med landbruket samt som midlertidig driftsvei for pukkverket.
2. Sikringsgjerder o.l. mot uttaksområdet tillates innenfor området. Disse skal ikke være til hinder for kjøring med landbruksmaskiner.

6. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

Småbåthavn (VS)

VS 1 - Småbåthavn Våje

I småbåthavna kan det legges ut flytebrygge forankret i fjell eller betongfundamenter på land.

VS 2 - Småbåthavn Nordli

Ingen bestemmelser

VS 3 - Småbåthavn Orodden

Ingen bestemmelser

VS 4 – Småbåthavn Tangen

Ingen bestemmelser

Naturområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone (VNS)

Formålet skal brukes opprettholdelse av et naturlig tjern / bekk. Området skal ha et urørt preg.

VNS 1 – Nordbråttjenn

1. Tiltak er tillatt som øker bruksverdien av området som naturlig biotop.
2. Det er ikke tillatt å fjerne vegetasjon eller gjennomføre terrenginngrep i sjøbunnen

VNS 2 – Bekk Nordbråttjenn – Storelva

Ingen bestemmelser

VNS 3 – Bekk Fidalen

Ingen bestemmelser

Friluftsområde i vassdrag (VFV)

VFV 1 – Storelva

Ingen bestemmelser

VFV 2 – Songå

Ingen bestemmelser

VFV 3 – Ubergsvann, Våjekilen, Kleivekilen

Ingen bestemmelser

Badeområde (VB)

Formålet skal brukes til badeområde i vann, med tilhørende anlegg.

VB 1 – VB 3 - Badeområder Våje camping

1. I området er det tillatt å mudre og opparbeide sandstrand.

VB 4 - Badeområde Nordli

Ingen bestemmelser

VB 5 – Badeområde Timmeråsen

1. Formålet skal brukes til badeområde i vann, med tilhørende anlegg.
2. Tiltak er tillatt, som øker bruksverdien av området til bading og relaterte aktiviteter. Herunder fjerning av naturvegetasjon i nødvendig omfang, oppfylling av sandstrand, korrektur av strandlinje, fortøyning av badebrygge, fjerning av farlige gjenstander (steiner etc).

7. HENSYNSSONER

7.1 Sikringssoner

H140 Sikringssone frisikt

1. Hensynssonen skal brukes til å sikre fri sikt i kryss.
2. Innenfor sikringssone frisikt skal terrenget planeres slik at det ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå. Beplantningen på egen eiendom (ikke hekk eller trær) tillates dersom denne ikke er høyere enn 0,5 m over tilstøtende vegers nivå.

H190 Annen sikringssone, flomvei

1. Hensynssonen skal brukes til å sikre skadefri styring av flomvann i bekken i planområdet.
2. Det er ikke tillatt å etablere flomhindringer i form av bygninger, anlegg eller terreng.
3. Overordnet teknisk plan skal dokumentere kapasiteten, som flomvegen gjennomgående vil ha. Valg av overflatemateriale og motstanden mot flomerosjon dokumenteres.

7.2 Støysoner

H220 1 Støysone motorsport/næringsareal Rambergstea 55dBA

Innenfor støysone motorsport (55dBA), kan det ikke oppføres bygninger beregnet for permanent opphold for mennesker eller dyr.

H220 2 Støysone skytebaner Rambergstea

Innenfor avmerket støysone 60 dB rundt skytebaner kan det ikke oppføres bygninger beregnet for permanent opphold for mennesker eller dyr.

H220 3 Støysone industriområde Fidalen 50-55dB

H220 4 Støysone industriområde Fidalen 55-65dB

H220 5 Trafikkstøysone Engene 55dB

Dette gjelder gul sone iht. 'retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging (T-1442)' hvor det ikke er tillatt å føre opp bygninger for beboelse eller for annen varig opphold for mennesker, eller etablere uteoppholdsareal for samme bruk med mindre det gjøres tiltak for dempe vegtrafikkstøyen til akseptabelt nivå.

7.3 Faresoner

Faresone ras- og skredfare (H310)

H310 1 Faresone ras- og skredfare Rambergstea

Aktsomhetsområde for ras- og skredfare er vist på plankartet (H310_1). Før utbygging kan finne sted i dette området skal reell fare for snøskred og steinsprang vurderes og kartlegges.

H310 2 Faresone skredfare Våje camping

H310 3 Faresone skredfare Våje camping

H310 4 Faresone skredfare Våje camping

Hensynssone for skred er vist på plankartet. Før utbygging kan ta til innenfor fareområdene **H310_2, 3 og 4**, skal sikringstiltak som beskrevet i Multiconsult sin skredvurderingsrapport (Multiconsult, Espen Roe, 03.01.2017, kapittel 8 og 9) være utført.

Faresone flomfare (H320)

H320 - Faresone flomfare

1. Hensynssone flom er vist på plankartet med skravur. Hensynssonen viser 200-årsflom med 20% klimapåslag + 30 cm. sikkerhetsmargin. Flomhøyder vises i flomrapporten fra Sweco (*Flom- og vannlinjeberegning i planområde Ubergsmoen, Vegårshei kommune, september 2015*). Tiltak i flomsone kan tillates hvis det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.
2. Innenfor flomfasesonen i campingområdet Våje BC 1 – BC 6 skal det utarbeides plan for evakuering jamfør rekkefølgekrav 9 i disse bestemmelsene.

Faresone skytebaner (H360)

H360 1 Faresone skytebaner

1. Eksisterende vegetasjon i landbruksområdene innenfor fareområdet skal bevares

H360 2 Faresone pistolbane

1. Sikringssonens avgrensning skal vises med skilt i terrenget.
2. Når skyting ikke pågår, kan fareområdene anvendes som landbruksområder. Det kan ikke oppføres bygninger, anlegg og lignende eller plantes trær og lignende i områdene dersom disse kommer i konflikt med skytebanene.

Faresone Høyspenningsanlegg og -kabler

H370 1 Faresone høyspenningsanlegg og -kabler

1. Det er ikke tillatt å føre opp bygninger, konstruksjoner eller anlegg i hensynssonen rundt elektriske anlegg. Unntak er tiltak som er nødvendig for fremføring av strøm (nettstasjoner ol.).

7.4 Sone med angitte særlige hensyn Hensynssone landbruk (H510)

H510 Hensynssone landbruk

1. Nytt boligområde BFS 7 skal ikke bygges ut med nye tomter så lenge pelsdyranleggene på gnr./bnr 48/40 er i drift
2. Tomtene 39, 40, 41, 42, 43 og 44, lekeplass BLK 12 og tilleggende infrastruktur) i boligområdet BFS 9 (Grasåslia) skal ikke bygges ut så lenge pelsdyranleggene på gnr./bnr 48/40 er i drift
3. Skogen (landbruksformål) i området mellom boligområdet og revegården skal ikke hogges så lenge pelsdyranleggene på gnr./bnr 48/40 er i drift. Den fungerer som buffersonen mellom revegården og boligfeltet BFS 9.
4. Støyende anleggsarbeid (for eksempel sprenging, skyting, gravearbeid, steinarbeid, lysforurensning fra gatelys etc.) innenfor hensynssone landbruk:
 - a. Kan ikke utføres i valpeperioden (april til og med juni)
 - b. Må gjøres i samarbeid med eieren av landbruksdrift

Hensynssone bevaring naturmiljø (H560)

H560 1 Hensynssone bevaring naturmiljø Timmeråsen

1. I området H560_1 markert med hensynssone bevaring naturmiljø skal utforming og anlegning av tiltak, som veg, badeplass, boligbebyggelse m.v. være slik at arealenes funksjon for ev. trua og sårbare arter, og status for viktige naturtyper og vannmiljø opprettholdes eller forbedres.
2. Terrengtiltak/-inngrep skal utformes i samråd med kvalifisert biologisk fagmiljø og Fylkesmannens miljøvernavdeling.

H560 2 - Hensynssone bevaring naturmiljø - Tangen

1. Område H560_2 ved Tangen er et naturvernområde (våtmark/fugleområde). Det er ikke tillatt med byggetiltak i dette området. Terrengtiltak/-inngrep skal utformes i samråd med kvalifisert biologisk fagmiljø og Fylkesmannens miljøvernavdeling.

7.6 Båndleggingszone

Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven (H710)

H710 Båndlegging for regulering etter plan- og bygningsloven

Det gjelder krav om detaljregulering for næringsområdet BN1 (Rambergstea). Før utbygging kan finne sted i dette området skal det utarbeides og godkjennes detaljreguleringsplan inkludert støyanalyse og vurdering av reell fare for snøskred og steinsprang innenfor NVE sitt aktsomhetsområde for snøskred og steinsprang angitt på kommuneplanens arealdel.

Båndlegging etter lov om kulturminner (H730)

H730 1 Båndlegging etter lov om kulturminner

Inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssone H730_1 er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Søknad skal sendes regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

H730 2 Båndlegging etter lov om kulturminner

På grunn av et løsfunn (kulturminne) i område H730_2, er inngrep i grunnen eller andre tiltak innenfor hensynssone H730_2 ikke tillatt uten samråd med regional kulturminneforvaltning i god tid før arbeidet er planlagt igangsatt.

8. BESTEMMELSESONMRÅDE (PBL § 12-7 nr. 1)

8.1 Midlertidig anlegg- og riggområde (ANL1 - ANL2)

Det tillates midlertidig anleggsarbeid i forbindelse med opparbeidelse av gang- og sykkelbro over Storelva. Midlertidige anleggsområder opphører og går tilbake til underliggende formål ved ferdigstilling av anleggsarbeidene. Ved ferdigstilt veianlegg trer den til enhver tid gjeldende regulering for disse områder i kraft. Områder brukt til midlertidig rigg- og anleggsområde skal istandsettes senest ett år etter at anlegget er avsluttet.

REGULERINGSPLAN UBERGSMOEN

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om igangsatt planarbeid:	12.09.2014
Behandlet av planutvalget (før høring)	Sak 21/16, 23.08.2016
1. gangs behandling i kommunen (kommunestyre):	Sak 72/16, 06.09.2016
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:	10.09.2016 til 04.11.2016
Behandlet av planutvalget (etter høring)	Sak 3/2017, 17.01.2017
2. gangs behandling i kommunen (vedtak):	Sak 4/2017, 31.01.2017

Vegårshei den 01.02.2017

Ordfører:


Kirsten Helen Myren



Planendringer

Vedtaksdato	Saksnr.	Endring	Vedtatt av
21.03.2017	15/17	Mindre endring: utvidelse masseuttak Rambergstea	Planutvalget
08.05.2018	17/18	Mindre endringer bestemmelser (11.04.2018)	Planutvalget



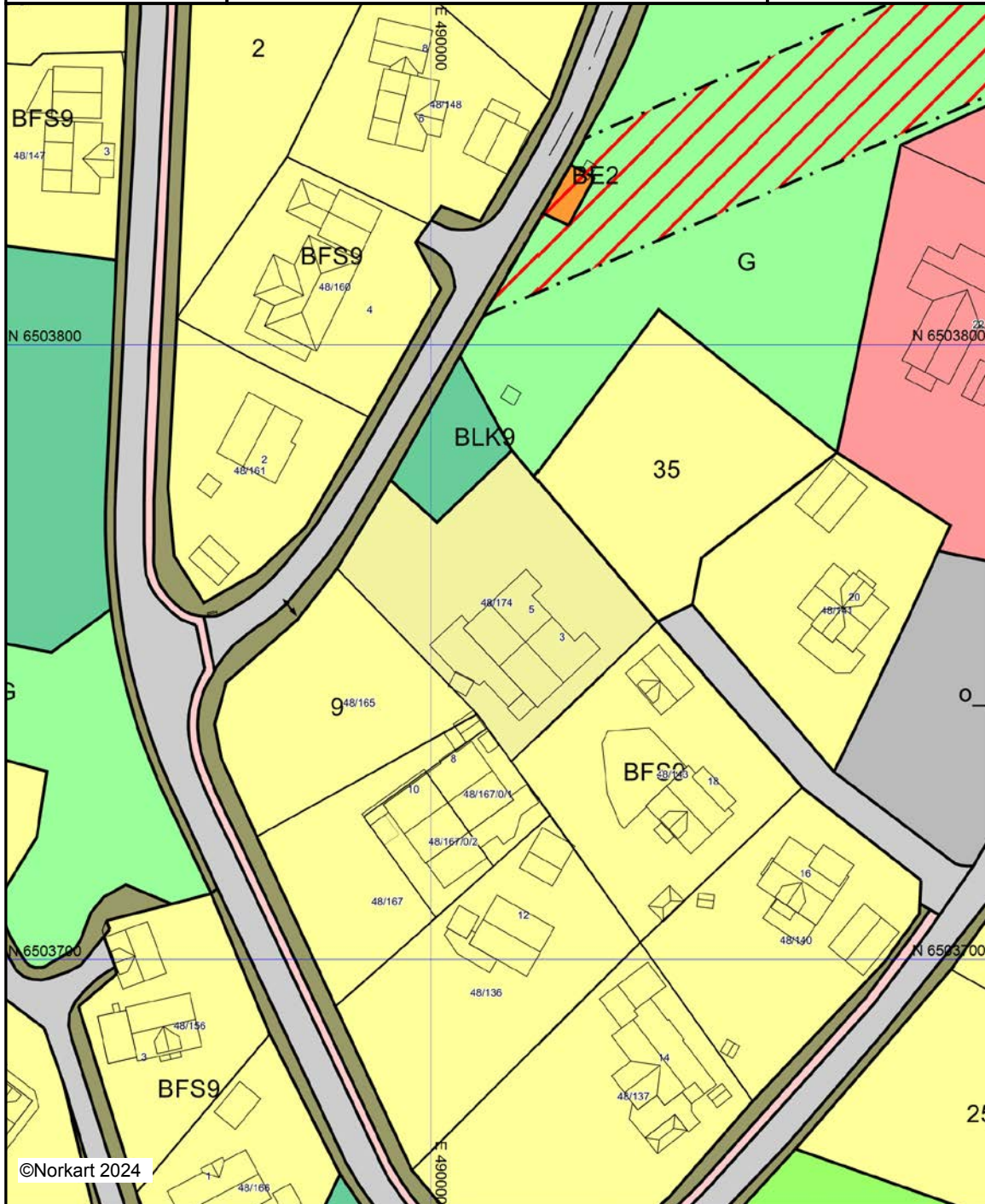
Vegårshei kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 48/174/0/2
Adresse: Grasåslibakken 3
Utskriftsdato: 10.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan PBL 2008

-  Boligbebyggelse - frittliggende småhusbebyggelse
-  Barnehage
-  Energianlegg
-  Lekeplass
-  Veg
-  Kjøreveg
-  Fortau
-  Gang/sykkelveg
-  Annen veggrunn - grøntareal
-  Parkeringsplasser med bestemmelser
-  Grønnstruktur
-  Landbruksformål
-  Friluftformål
-  Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysperre)

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Avkjørsel
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Vegårshei kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 48/174/0/2
Adresse: Grasåslibakken 3
Utskriftsdato: 10.05.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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



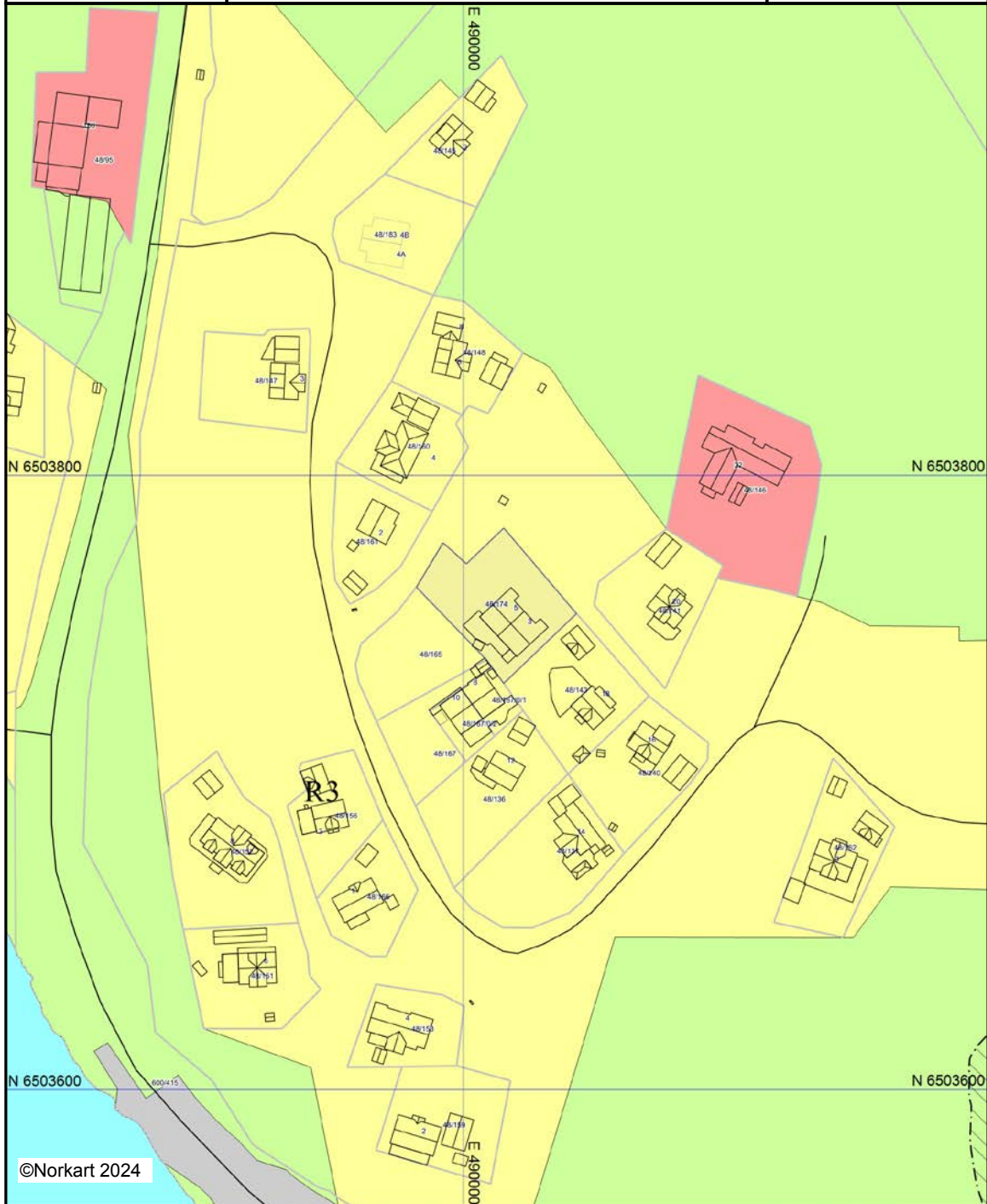
Vegårshei kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 48/174/0/2
Adresse: Grasåslibakken 3
Utskriftsdato: 10.05.2024
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/Kommunedelplan PBL 2008

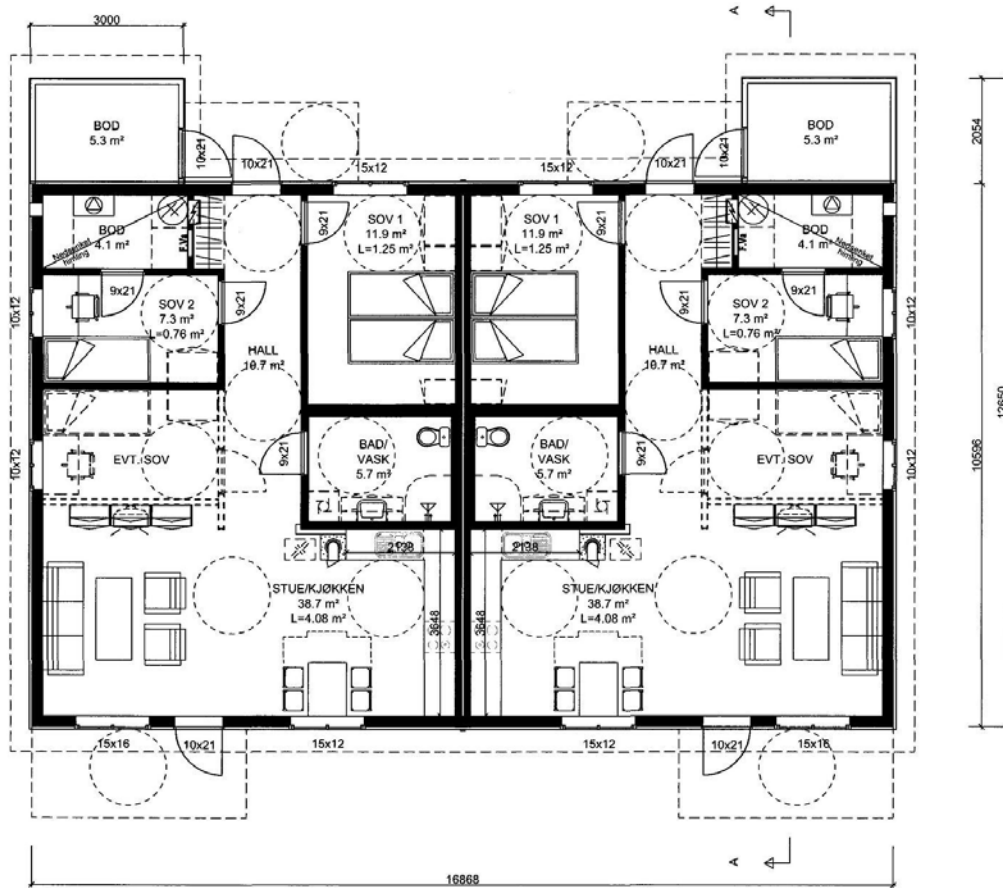
-  Støysonegrense
-  Støysone - Gul sone iht. T-1442
-  Boligbebyggelse - næværende
-  Tjenesteyting - næværende
-  Veg - næværende
-  LNFR-areal - næværende
-  Friluftsområde - næværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - næværende
-  Hovedveg - næværende
-  Abc
Kommune(del)plan - påskrift

- B = Bærevegg
- F = Fast vindu
- FL = Fast med åpringsbart felt iht. fasade
- = Synlig drager
- = Skjult drager

Vinduer skal ha barnesikring fra og med 2. etasje



"T2"

LERA

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A div. påføringer justeringer.

31.03.11 eha

HOVEDPLAN 1.etg.

Tiltakshaver :

MÅL 1 : 100



Byggeplass :

Kundenr.:

Gnr:

Bnr:

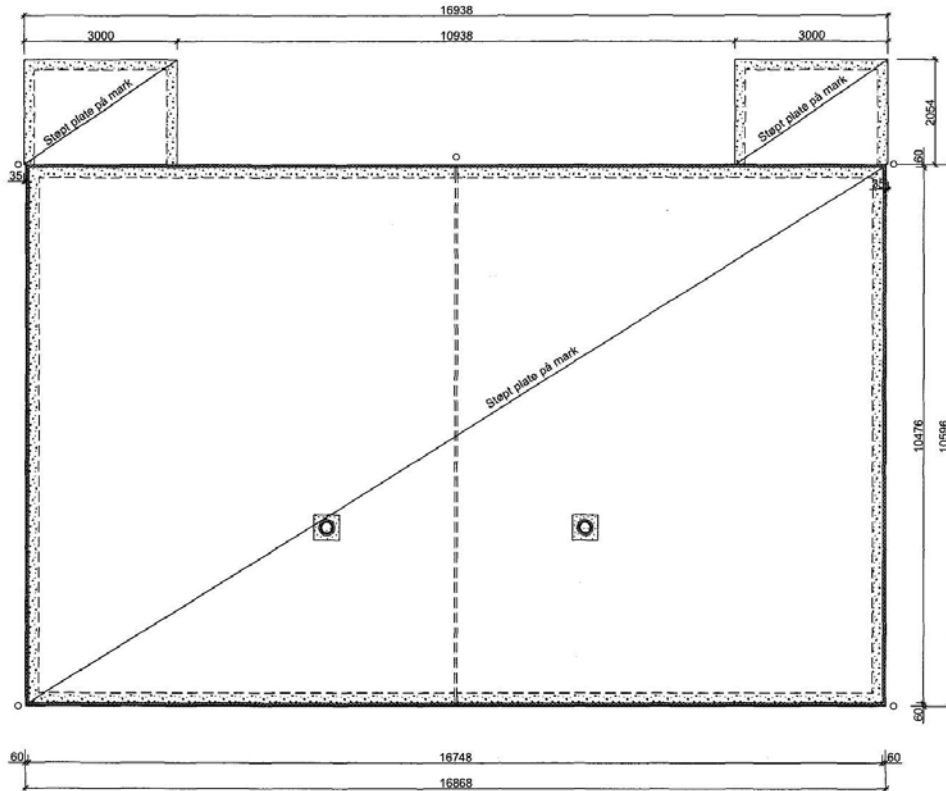
Dato 02.05.11 Sign. LRD

Tegnings Nr.

P301 — 502 A

- B = Bærevegg
- F = Fast vindu
- FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- - - = Synlig drager
- - - - - = Skjult drager

Vinduer skal ha barnesikring fra og med 2. etasje



"T2"

LERA

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

PLATE PÅ MARK

Tiltakshaver :

MÅL 1 : 100



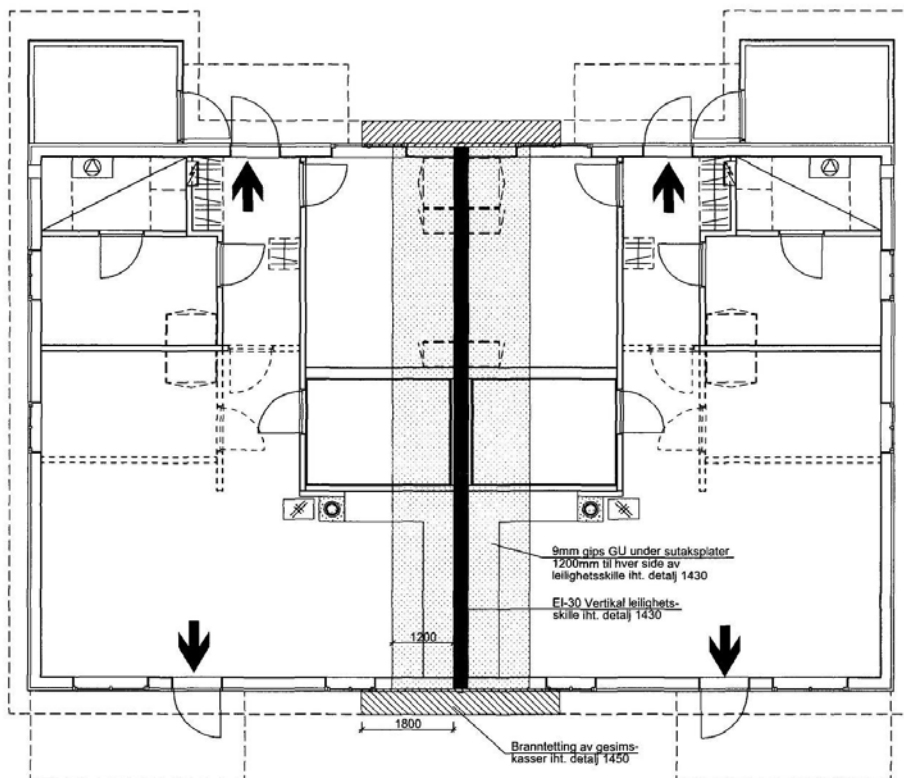
Byggeplass :

Kundenr.:

Gnr.:

Bnr.:

Dato 02.05.11 Sign. LRD
Tegnings Nr. P301 — 504



"T2"

LERA

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

BRANNTegn. HOVEDPLAN 1.etg.

Tiltakshaver :

MÅL 1 : 100



Byggeplass :

Kundenr.:

Gnr:

Bnr:

Dato 02.05.11 Sign. LRD

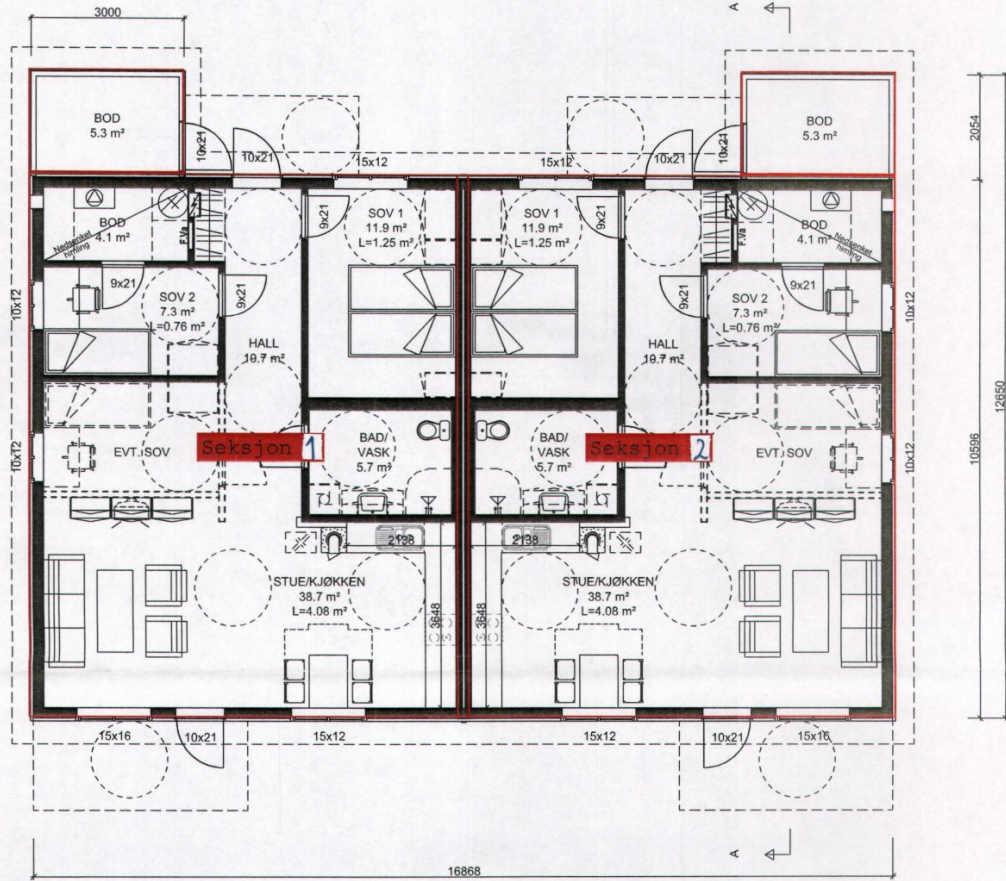
Tegnings Nr.

P301 — 531

- B = Bærevegg
- F = Fast vindu
- FL = Fast med åpningsbart felt iht. fasade
- = Synlig drager
- = Skjult drager

Vinduer skal ha barnesikring fra og med 2. etasje

Denne tegning skal ikke brukes til byggesøknad.



Gnr 48 bnr 174 0912 Vegårshei

"T2"

LERA

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

A

div. påføringer justeringer.

31.03.11 eha

HOVEDPLAN 1.etg.

Tiltakshaver :

MÅL 1 : 100



Byggeplass :

Kundenr.:

Gnr:

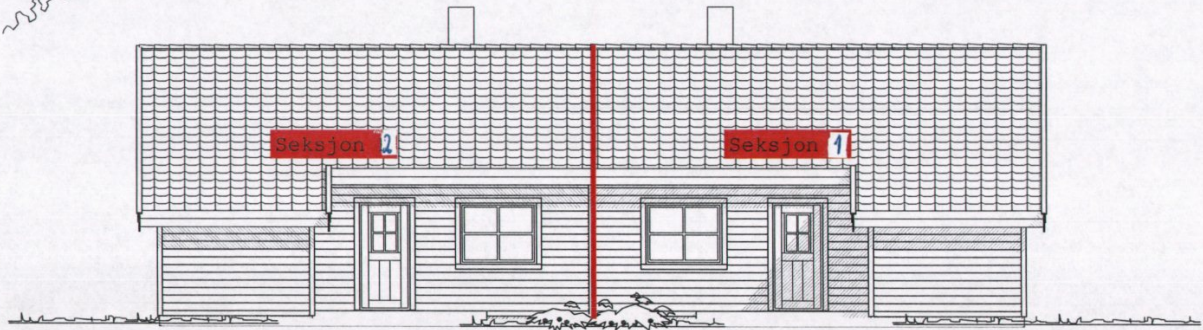
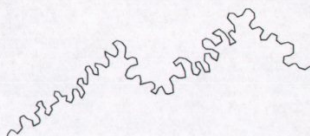
Bnr:

Dato 02.05.11 Sign. LRD

Tegnings Nr.

P301 — 502 A

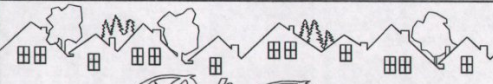
Denne tegning skal ikke brukes til byggesøknad.



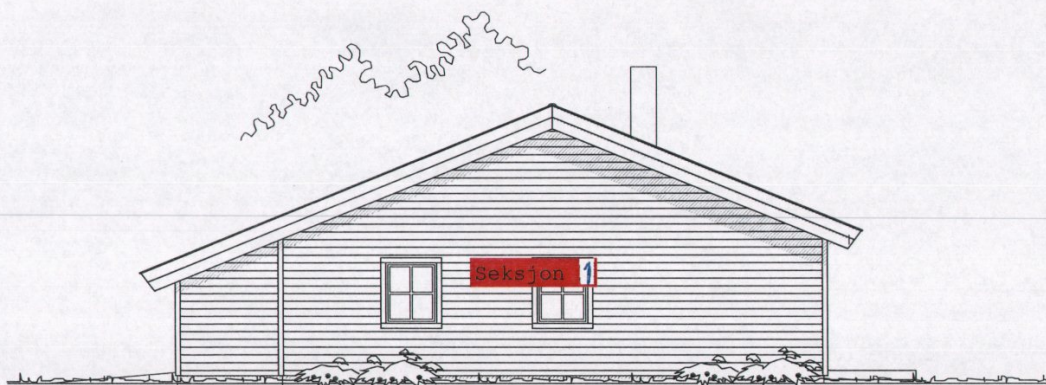
Gnr 48 bnr 174 0912 Vegårshei

"T2"
LERA

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 3	Tiltakshaver :	MÅL 1 : 100
 <i>Bolig Partner</i>	Byggeplass :	Kundenr.:
		Gnr: Bnr:

Denne tegning skal ikke brukes til byggesøknad.



Gnr 48 bnr 174 0912 Vegårshei

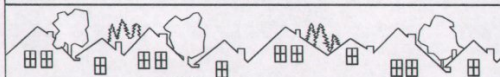
"T2"
LERA

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 4

Tiltakshaver :

MÅL 1 : 100



Bolig Partner

Byggeplass :

Kundenr.:

Gnr:

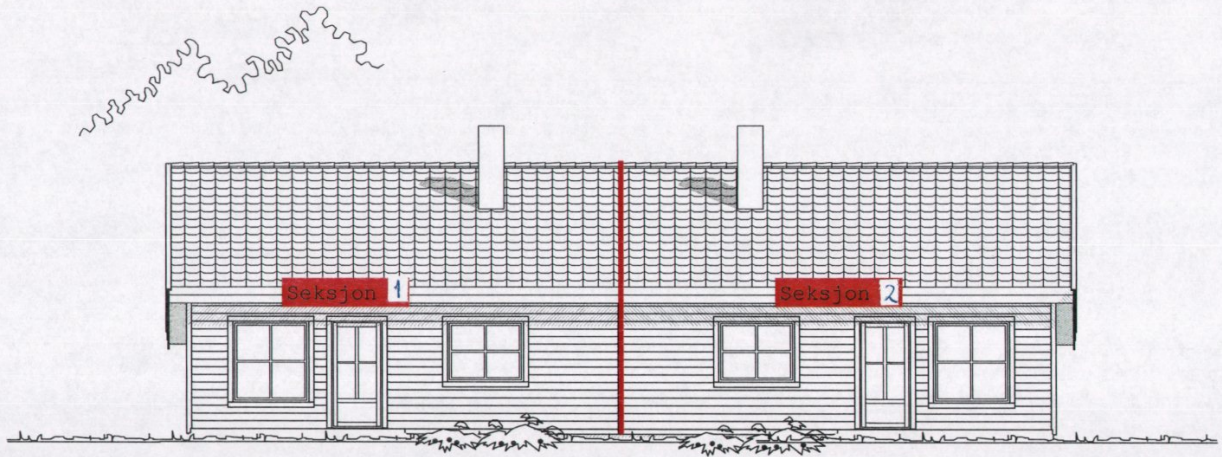
Bnr:

Dato 02.05.11 Sign. LRD

Tegnings Nr.

P301 — 508

Denne tegning skal ikke brukes
til byggesøknad.



Gnr 48 bnr 174 0912 Vegårshei

"T2"
LERA

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 1

Tiltakshaver :

MÅL 1 : 100



Byggeplass :

Kundenr.:

Dato 02.05.11 Sign. LRD

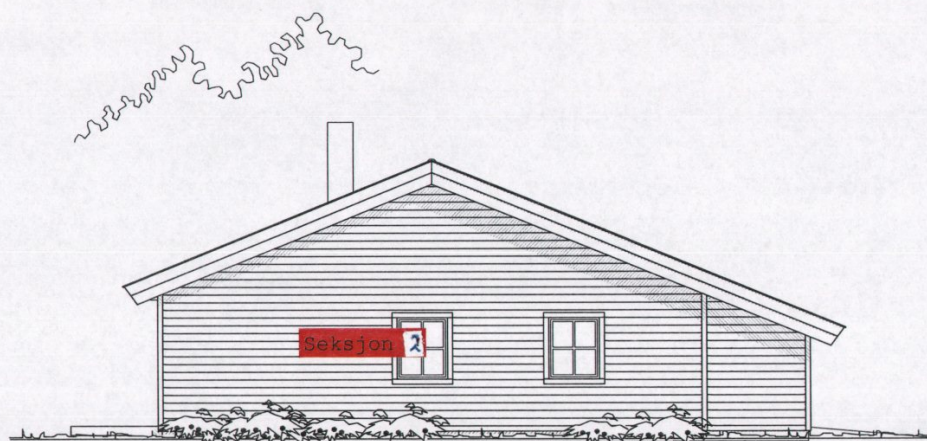
Gnr:

Tegnings Nr.

Bnr:

P301 — 505


Denne tegning skal ikke brukes til byggesøknad.



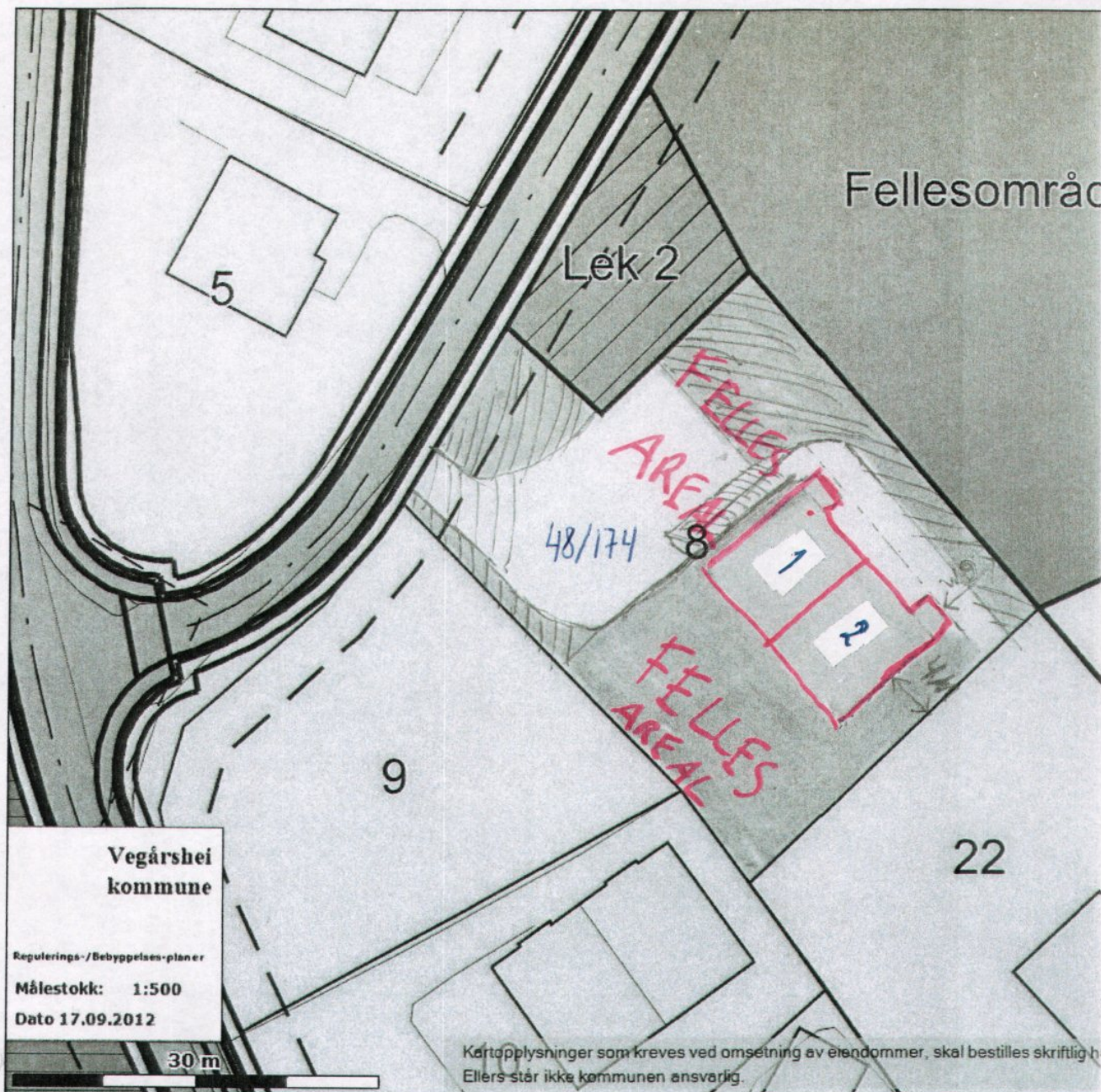
Gnr 48 bnr 174 0912 Vegårshei

"T2"
LERA

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 2	Tiltakshaver :	MÅL 1 : 100
	Byggeplass : Kundenr.: Gnr: Bnr:	Dato 02.05.11 Sign. LRD Tegnings Nr. P301 — 506

6



Gnr 48 bnr 174 0912 Vegårshei



VEGÅRSHEI
KOMMUNE

Vegårshei kommune
Myra
4985 Vegårshei
Telefon: 37 17 02 00
Telefax: 37 17 02 01
E-post: post@vegarshei.kommune.no
Hjemmeside: www.vegarshei.kommune.no

Bankkontonr.: 2938.05.01706
Organisasjonsnr.: 964 965 048

Sør Bolig AS
Torbjørnsbu 21
4847 ARENDAL

Dato: 06.02.2013
Vår ref: 2012/727-7
Deres ref:
Saksbehandler:
Tore Smeland
Tlf. 37 17 02 23

**SØR BOLIG AS
ENDRINGSTILLATELSE VEDR OPPFØRING AV TOMANNSBOLIG PÅ TOMT 8
I GRASÅSLIA BOLIGFELT, GNR. 48, BNR. 174**

Tiltakshaver:

Sør Bolig AS

Ansvarlig søker:

Sør Bolig AS

Det vises til tillatelse til tiltak gitt 01.11.12.

Saksbehandlers avgjørelse / vedtak:

Saken er behandlet i samsvar med Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 20-1 og i henhold til delegasjonsreglementet.

1. Det gis tillatelse til tiltak som endringstillatelse i samsvar med søknaden.
2. Endringen omfatter endring av avstand til nabogrense mot gnr. 48, bnr. 143 fra 4,0 m til 3,7 m.
3. I hht Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 29-4 godkjennes at boligen plasseres 3,7 m fra nabogrense, dette i hht erklæring fra eiere av gnr. 48, bnr. 143.

Lovgrunnlag:

Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 20-1 samt forskriftene til denne loven.

Plangrunnlag:

Reguleringsplan Grasåsli, vedtatt av kommunestyret 27.06.95 i k-sak 56/1995, og med endringer vedtatt 20.10.04, 22.12.06 og 17.04.09.

Området (tomta) er avsatt som byggeområde bolig.



Saksopplysninger:

Søknad om tillatelse til tiltak:

Søknad om endring av tillatelse er datert 21.11.12, og er mottatt / journalført i kommunen den 20.12.12.

Vedlagt søknaden var kart / revidert situasjonsplan som viser avstand til grense mot gnr. 48, bnr. 143 (Unni Stokken og Dag Selås). Denne er nå søkt endret fra 4,0 m til 3,7 m.

Vedlagt søknaden var også en erklæring fra Dag Selås som samtykker i omsøkte endring / plassering 3,7 m fra nabogrense.

Da gnr. 48, bnr. 143 eies av Dag Selås og Unni Stokken med ½ del hver, er det nødvendig at slikt samtykke som nevnt over også undertegnes av Unni Stokken. Slik undertegning er mottatt / journalført i kommunen den 06.02.13.

Andre naboer ansees ikke berørt av endringen.

På bakgrunn av de mottatte erklæringer fra berørte naboer, godkjennes endringen som omsøkt.

Saksbehandler har ingen øvrige merknader til søknaden.

Diverse:

Tillatelsen faller bort hvis arbeidet ikke er satt i gang innen 3 år, eller innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 21-9.

Klage:

Denne avgjørelsen kan påklages til fylkesmannen, i samsvar med bestemmelsene i Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 1-9. Klagen må være skriftlig og sendes kommunen innen 3 uker, jfr. forvaltningslovens § 29.

Gebyr:

Faktura for byggesaksgebyr ettersendes i egen sending. Gebyret er i flg. gebyrregulativets § 9 kr 1050,-.

Med hilsen

Tore Smeland
avdelingsingeniør

Kopi:

- Unni Stokken og Dag Selås, 4985 Vegårshei (nabo gnr. 48, bnr. 143)
- Rørlegger Halvorsen AS, Myreneveien 21, 4847 Arendal
- Brødrene Knutsen Maskin AS, Rørkil, 4900 Tvedestrand



VEGÅRSHEI
KOMMUNE

Vegårshei kommune
Myra
4985 Vegårshei
Telefon: 37 17 02 00
Telefax: 37 17 02 01
E-post: post@vegarshei.kommune.no
Hjemmeside: www.vegarshei.kommune.no

Bankkontonr.: 2938.05.01706
Organisasjonsnr.: 964 965 048

Sør Bolig As
Torbjørnsbu 21
4847 ARENDAL

Dato: 07.05.2013
Vår ref: 2012/727-9
Deres ref:
Saksbehandler:
Tore Smeland
Tlf. 37 17 02 23

FERDIGATTEST

SØR BOLIG AS - TOMANNSBOLIG PÅ TOMT 8 I GRASÅSLIA BOLIGFELT
GNR. 48, BNR. 174

Tiltakshaver:

Ansvarlig søker:

Ferdigattest er gitt med hjemmel i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 21-10, og gjelder for tomannsbolig på tomt 8 i Grasåslia boligfelt, gnr. 48, bnr. 174, 4985 Vegårshei.

Tillatelse til tiltak ble gitt den 01.11.12 og endringstillatelse ble gitt den 06.02.13, begge av undertegnede.

Ajourført gjennomføringsplan viser at det foreligger samsvarserklæringer for utførelsen av arbeidene, dvs. bygningsmessige arbeider inkl. ventilasjon mv den 23.04.13 (Sør Bolig AS), grunnarbeider og utvendige stikkledninger den 23.04.13 (Brødrene Knutsen Maskin AS) og innvendige rørleggerarbeider / sanitæranlegg den 23.04.13 (Rørlegger Halvorsen AS).

De ansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har de ansvarlige bekreftet overfor kommunen ved samsvarserklæring 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 § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf plan- og bygningsloven § 20-1).

Med hilsen

Tore Smeland
avdelingsingeniør

Kopi: Rørlegger Halvorsen AS, Myreneveien 21, 4847 Arendal
Brødrene Knutsen Maskin AS, Rørkil, 4900 Tvedestrand



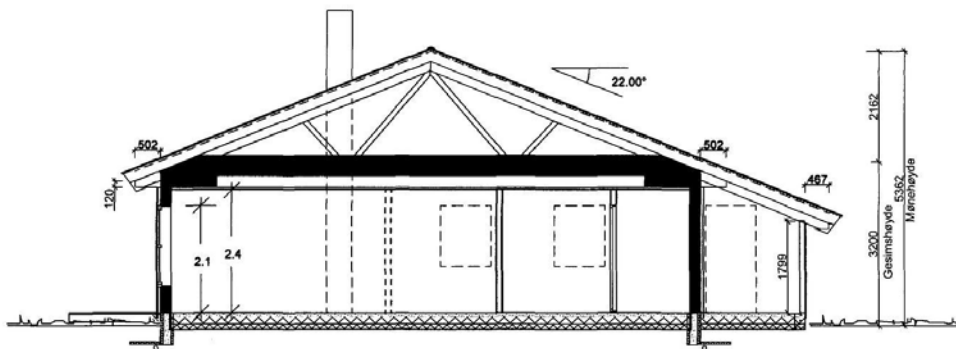
Areal pr. leilighet

Beregninger i hht NS3940

Arealer (m ²)	BRA
Hovedplan	82.2
Utv. bod 1. etg.	5.3
Totalt bruksareal	87

Areal av primærrom (P-rom) 78

Bebygd areal bolig (BYA) 194 (totalt)



Snitt A-A

"T2"

LERA

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

SNITT OG AREALER

Tiltakshaver :

MÅL 1 : 100



Byggeplass :

Kundenr.:

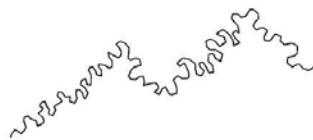
Dato 02.05.11 Sign. LRD

Gnr:

Tegnings Nr.

Bnr:

P301 — 501



"T2"
LERA

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 3

Tiltakshaver :



MÅL 1 : 100



Kundenr.:

Byggeplass :



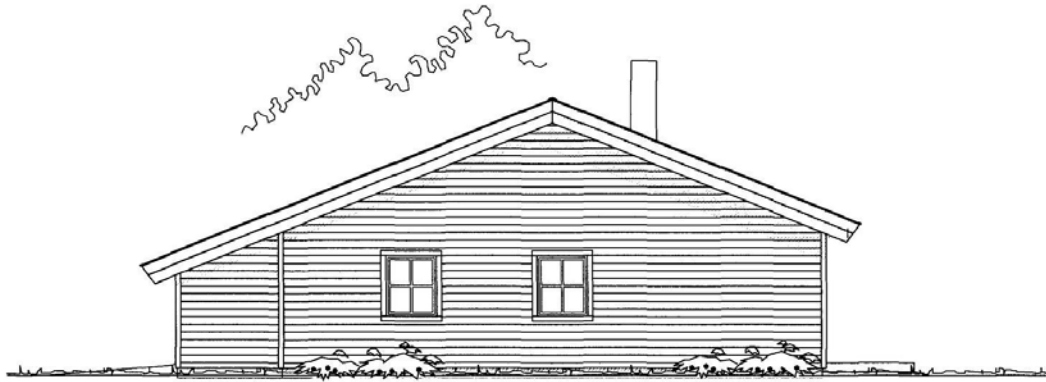
Gnr:

Bnr:

Dato 02.05.11 Sign. LRD

Tegnings Nr.

P301 — 507



"T2"
LERA

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 4

Tiltakshaver :

[Redacted]

MÅL 1 : 100



Kundenr.:

Dato 02.05.11 Sign. LRD

Byggeplass :

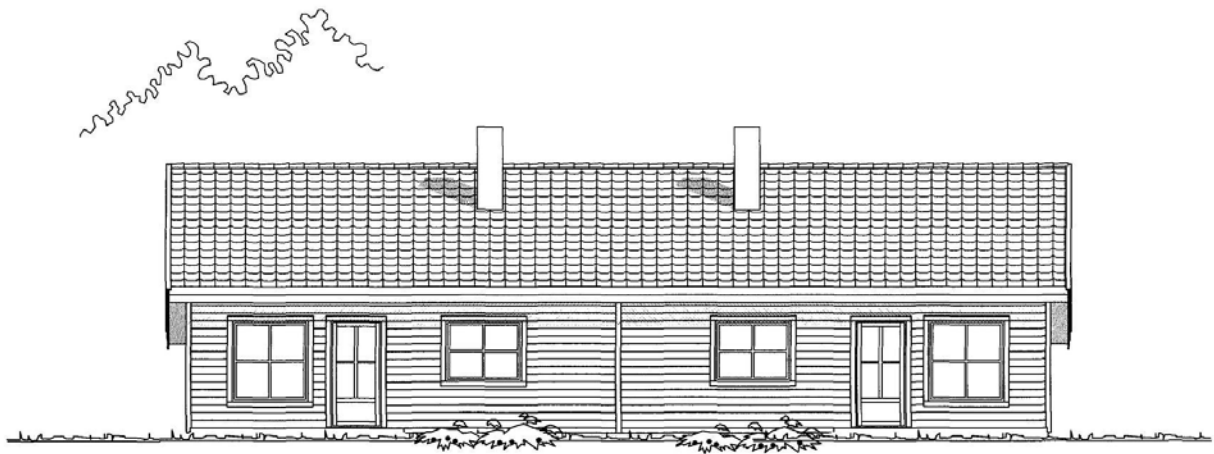
[Redacted]

Gnr:

Tegnings Nr.


Bnr:

P301 — 508



"T2"
LERA

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 1	Tiltakshaver : [REDACTED]	MÅL 1 : 100
	Byggeplass : [REDACTED]	Kundenr.: Gnr: Bnr: Dato 02.05.11 Sign. LRD Tegnings Nr. P301 — 505



"T2"
LERA

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 2

Tiltakshaver :
[REDACTED]

MÅL 1 : 100



Byggeplass :
[REDACTED]

Kundenr.:

Gnr:

Bnr:

Dato 02.05.11 Sign. LRD

Tegnings Nr.

P301 — 506



Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601444579
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
964965048	VEGÅRSHEI KOMMUNE	ADMINISTRASJONSBYGGET, 4985 VEGÅRSHEI

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhet	Adresse
996346366	SØR BOLIG GRUPPEN AS		Torbjørnsbu 21, 4847 ARENDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

Knr	Gnr	Bnr
0912	48	174

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålkode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0912	48	174	0	1	1/2	Boligseksjon	Nei	Nei
0912	48	174	0	2	1/2	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

18.04.2013 *Abay*
Oppmålingsavdelingen



Returneres etter tinglysning til

Begjæring om

oppdeling i eierseksjoner

reseksjonering

Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
	Vegårshei kommune	48	174		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. 4)	Navn	Ideell andel
996 346 366	Sør Bolig AS	1/1

3. Begjæring

Snr	Formål 4)	Brøk(teller) 5)	Tilleggsareal 6)	Snr	Formål 4)	Brøk(teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1		61			
2	B	1		62			
3				63			
4				64			
5				65			
6				66			
7				67			
8				68			
9				69			
10				70			
11				71			
12				72			
13				73			
14				74			
15				75			
16				76			
17				77			
18				78			
19				79			
20				80			
21				81			
22				82			
23				83			
24				84			
25				85			
26				86			
27				87			
28				88			
29				89			
30				90			
31				91			
32				92			
33				93			
34				94			
35				95			
36				96			
37				97			
38				98			
39				99			
40				100			
41				101			
42				102			
43				103			
44				104			
45				105			
46				106			
47				107			
48				108			
49				109			
50				110			
51				111			
52				112			
53				113			

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheterne, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted , Dato	Ektefelle/registrert partner
Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	(Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
	Remy Diederik Salgsleder Sør Bollig AS Org.nr: 996 346 365 MVA
	
TROND RØNNINGEN	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller

Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted , Dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt

Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)

Tillatelsen er inntatt nedenfor

Tillatelsen følger vedlagt

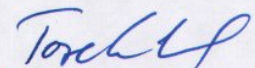
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr 48 Bnr 174 Festenr Snr Kommune 0912 VEGÅRSHEI

Sted , Dato VEGÅRSHEI 080413

Stempel og underskrift

VEGÅRSHEI KOMMUNE
Enhet for teknikk og samfunn



Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/MARIA STORNES
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240041
Vår referanse: 3513889/24301636
Bestilling: C3 2024-06-18 (8) 107

Dato
18.06.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
319431	200	22.4.2013	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4212 VEGÅRSHEI	48	174	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. 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

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Melding til tinglysing

Det er ført en seksjonering i matrikkelen
 Det er ført med brukstiffelle: Seksjonering

Løpenummer for forretning: 601444579
 Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr 964965048
 Navn VEGÅRSHEI KOMMUNE

Adresse ADMINISTRASJONSBYGGET, 4985 VEGÅRSHEI

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr 996346366
 Navn SØR BOLIG GRUPPEN AS

Bruksenhet Torbjørnsbu 21, 4847 ARENDAL

Matrikkelenhet(er) som er seksjonert

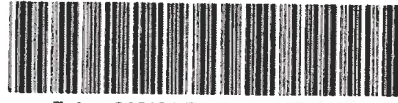
Knr 0912
 Gnr 48
 Bnr 174

Nye seksjoner

Knr	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Sameiebrøk	Formålskode	Tilleggsareal bygning	Eksklusivt uteareal
0912	48	174	0	1	1/2	Boligseksjon	Nei	Nei
0912	48	174	0	2	1/2	Boligseksjon	Nei	Nei

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikelloven § 24

VEGÅRSHEI KOMMUNE
 18.04.2013 *Fløyen*



Doknr: 319431 Tinglyst: 22 04.2013
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Retureres etter tinglysning til

Begjæring om

- oppdeling i eierseksjoner
 reseksjonering


Opplysningene i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
	Vegårshei kommune	48	174		

2. Hjemmelshaver(e)

Fødselsnr./Org.nr. 4)	Navn	Ideell andel
996 346 366	Sør Bolig AS	1/1

Dato	15/03-2013	Underskrift		Underskrift	
------	------------	-------------	---	-------------	--

Remy Diederiks
 Salgsleder
 Sør Bolig AS
 Org.nr: 996 346 366 MVA

TROND RØNNINGEN

3. Begjæring

Snr	Formål 4)	Brøk(teller) 5)	Tilleggsareal 6)	Snr	Formål 4)	Brøk(teller) 5)	Tilleggsareal 6)
1	B	1		61			
2	B	1		62			
3				63			
4				64			
5				65			
6				66			
7				67			
8				68			
9				69			
10				70			
11				71			
12				72			
13				73			
14				74			
15				75			
16				76			
17				77			
18				78			
19				79			
20				80			
21				81			
22				82			
23				83			
24				84			
25				85			
26				86			
27				87			
28				88			
29				89			
30				90			
31				91			
32				92			
33				93			
34				94			
35				95			
36				96			
37				97			
38				98			
39				99			
40				100			
41				101			
42				102			
43				103			
44				104			
45				105			
46				106			
47				107			
48				108			
49				109			
50				110			
51				111			
52				112			
53				113			
54				114			
55				115			
56				116			
57				117			
58				118			
59				119			
60				120			
Sum tellere: 2				= nevner: 2			

Dato	15/03-2013	Underskrift		Underskrift	
			Henry Diederichsen Salgsleder Sar Bolig AS Org.nr. 495 316 100 000 000 000 000		TROND RØNNINGEN

4. Supplerende tekst 7)

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenhetene i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastslått å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28)


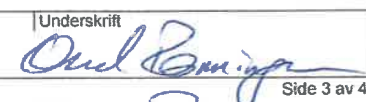
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)

6. Tegninger mv.

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Dato	15/03-2003	Underskrift	Underskrift
			
		Nemy D. Salgsleder Ser Bolig AS	TROND RØNNINGEN

Sted , Dato Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner for de seksjoner hvor sameiebrøken reduseres)
 Remy Diederiks Salgsleder Sør Bolig AS Org.nr. 225 148	
 TROND RØNNINGEN	

8. Styrets samtykke mv. ved reseksjonering 8)

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
 Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted , Dato
 Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt 9)
 Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:
 Gnr 43 Bnr 174 Feste nr Snr Kommune 0912 VEGÅRSHEI
 Sted , Dato VEGÅRSHEI 080413
 Stempel og underskrift

VEGÅRSHEI KOMMUNE
 Enhet for teknikk og samfunn


Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysningspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som skal tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysningsgjenpart.

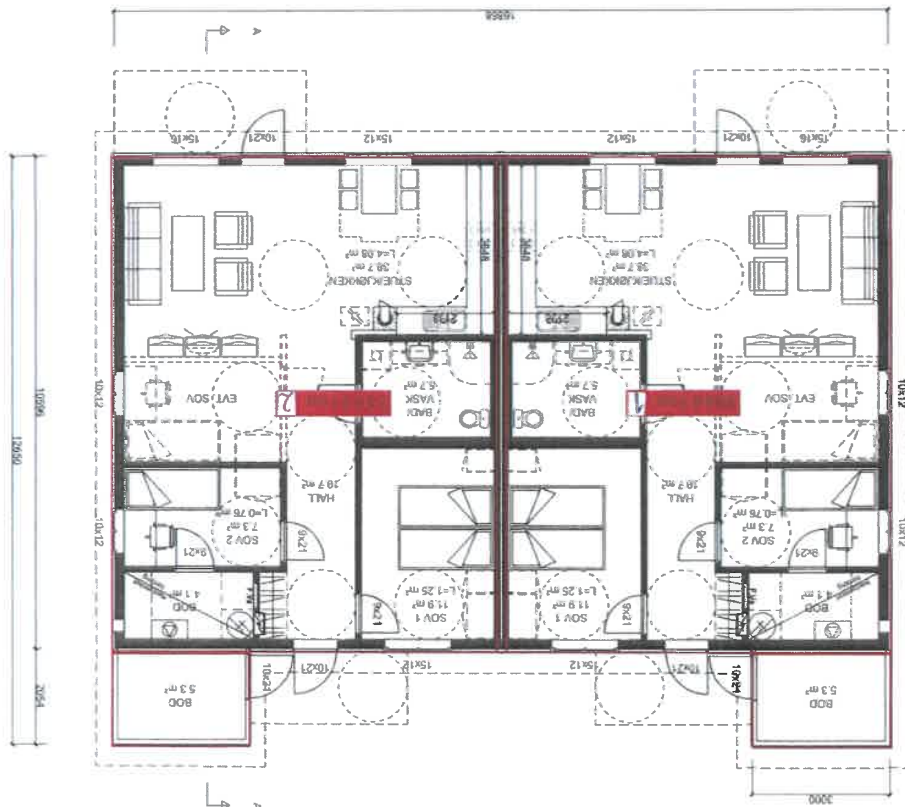
Plass for tinglysningsattest, påtegninger mv.

Dato	15/03-2013	Underskrift		Underskrift	
			Remy Diederiks Salgsleder Sør Bolig AS Org.nr. 225 148		TROND RØNNINGEN

Tiltakshaver : Byggeplass : LERÅ HOVEDPLAN 1.etg.			
Kundern:		Bnr:	
Gnr:		Tegnings Nr. P301 — 502 A	
MAL 1 : 100		Dato 02.05.11 Sign. LRD	

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke A div. påføringer justeringer. 31.03.11 eha

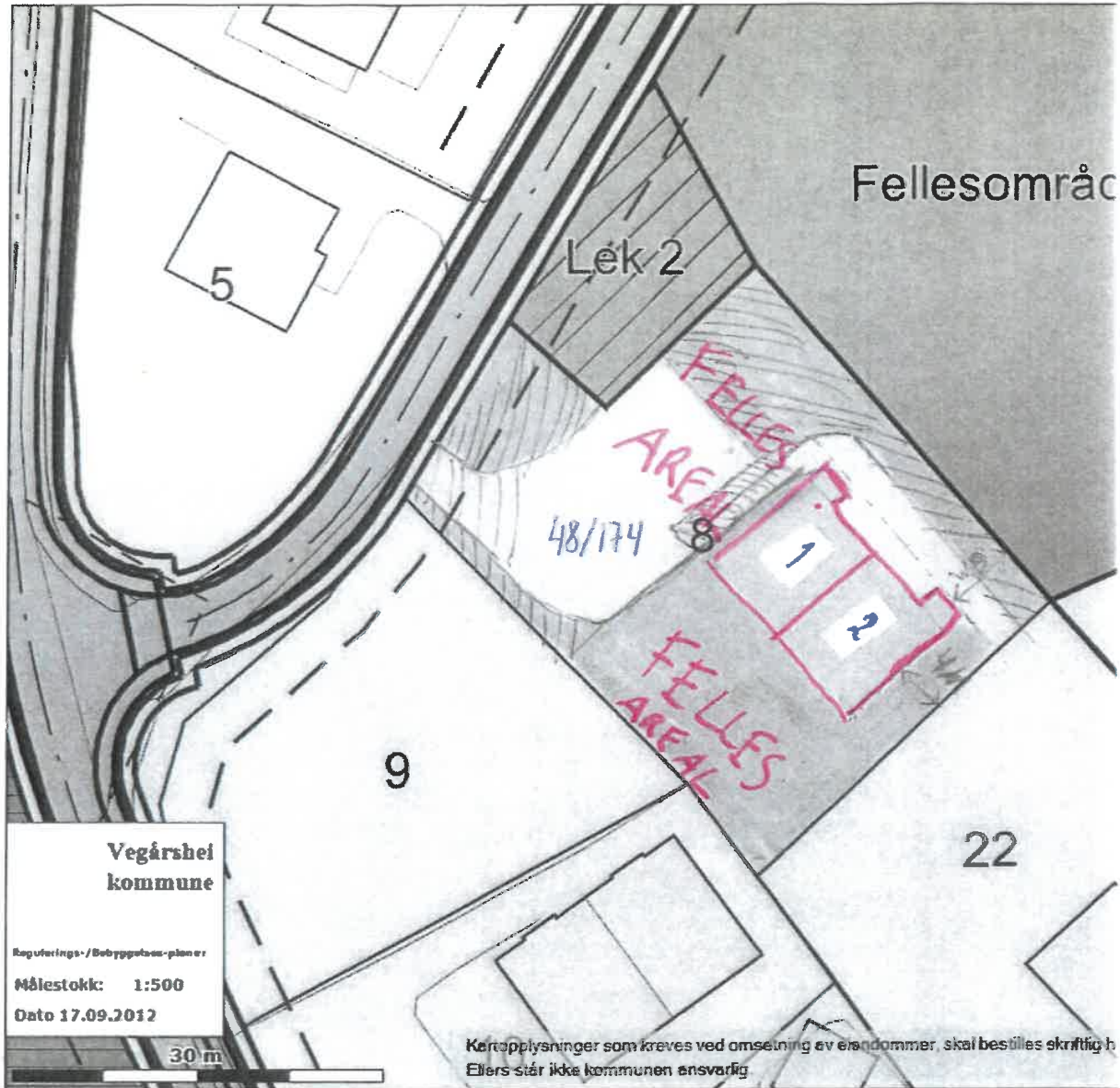
Giv 48 pm 174 0912 Vegsk.



- B = Bærevegg
- F = Fast vindu
- FL = Fast med åpningsrett felt i/til fasade
- S = Synlig drager
- = Skyult drager
- = Vinduer skal ha barmesikring fra og med 2. etasje

Denne tegning skal ikke brukes
til byggesøknad.

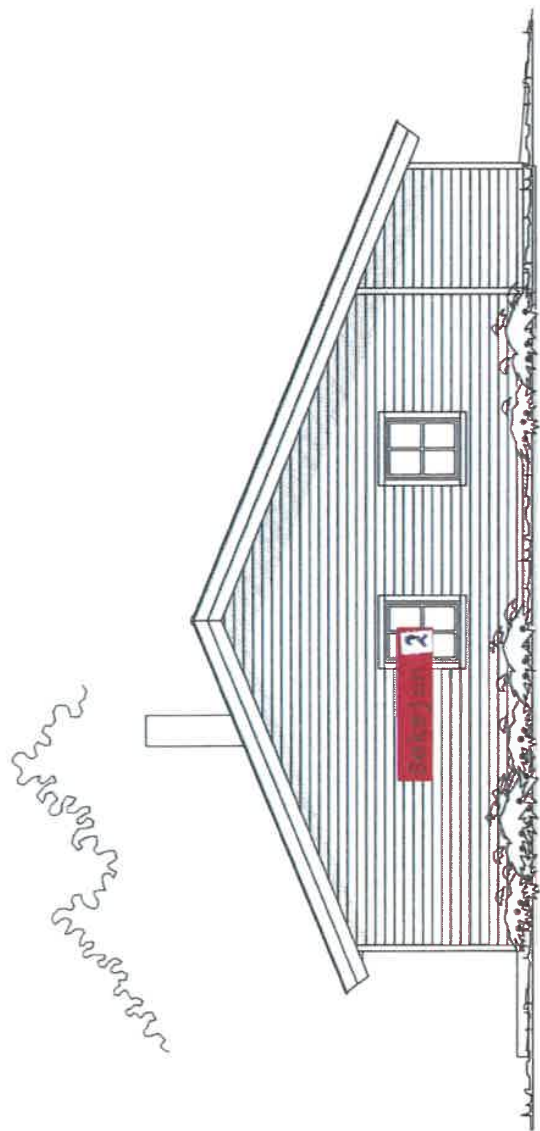
b



Gnr 48 bnr 174 0912 Vegårshei

5

Denne tegning skal ikke brukes til byggesøknad.



Gnr 48 bnr 174 0912 Vegarshøi

"T2"

LERÅ

FASEDE 2

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :



MÅL 1 : 100

Kundentl.:

Gnr:

Bnr:

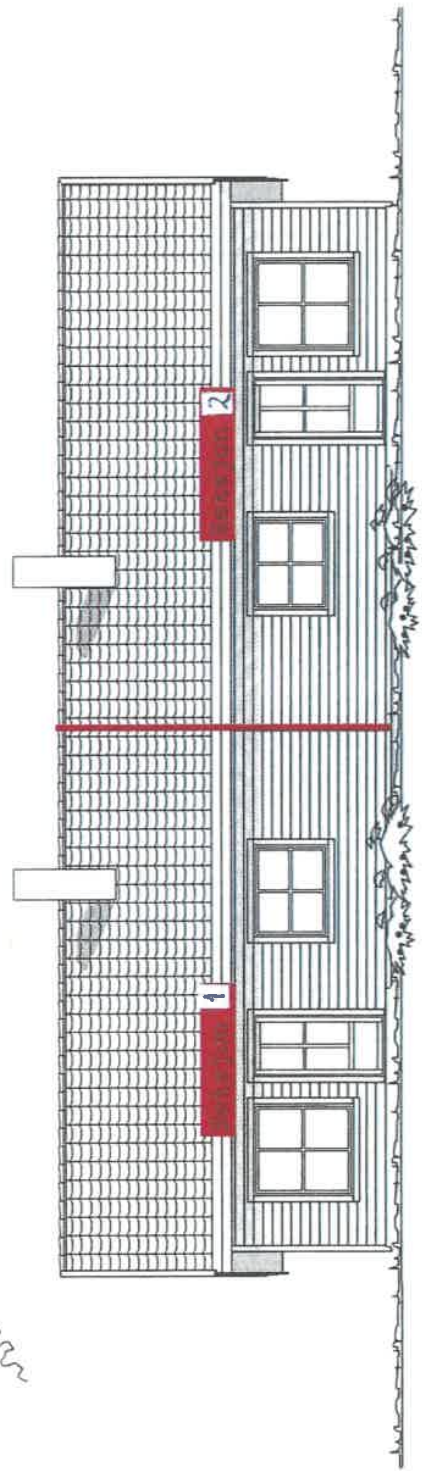
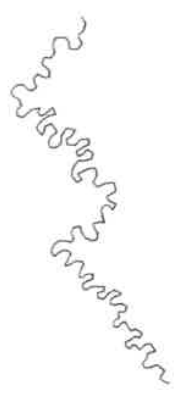
Dato 02.05.11 Sign. LRD

TegningsNr.

P301 ----- 506

4

Denne tegning skal ikke brukes
 til byggesøknad.

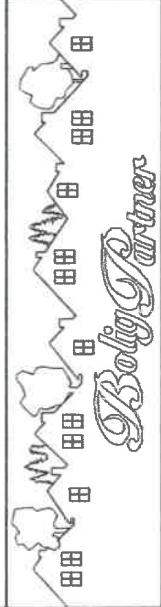


Gnr 48 bnr 174 0912 Vegårshei

"T2"
 LERA

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 1



Tiltakshaver :

MÅL 1 : 100

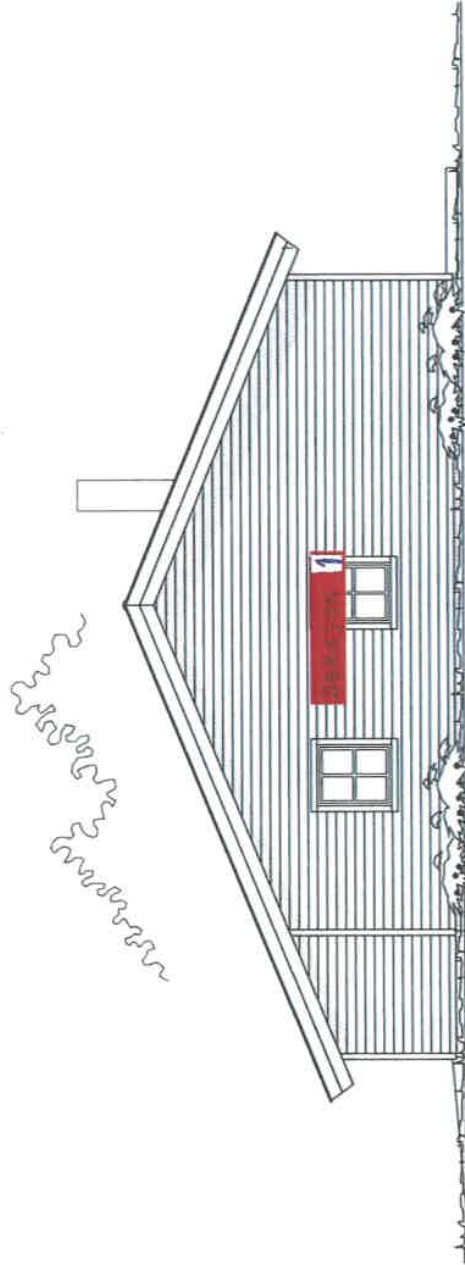
Kundent.:
 Gnr:
 Bnr:

Byggeplass :

Dato 02.05.11 Sign. LRD
 TegningsNr.
 P301 — 505

3

Denne tegning skal ikke brukes til byggesøknad.



Gnr 48 bnr 174 0912 Vegårshei

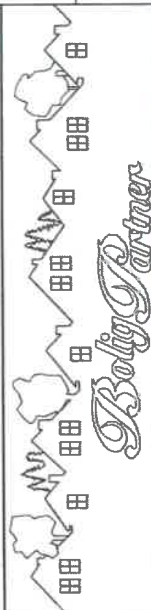
"T2"

LERA

FASEDE 4

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

Tiltakshaver :



Kundnr.:

Gnr:

Bnr:

Dato 02.05.11 Sign. LRD

Tegnings Nr. P301

— 508

MÅL 1 : 100

2

Denne tegning skal ikke brukes til byggesøknad.

Gnr 48 bnr 174 0912 Vegårshei

"T2"
LERA

Denne tegning tilhører Bolig Partner AS og kan ikke benyttes uten skriftlig samtykke

FASADE 3

Tiltakshaver :

MAL 1 : 100

Kundent.:
Gnr:
Bnr:

Byggeplass :

Dato 02.05.11 Sign. LRD
Tegnings Nr. P301 — 507



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Kari Mortensen

Autorisert finansiell rådgiver
Mob.: 97 99 41 99
kari.mortensen@sor.no



Heidi Monge Øia

Autorisert finansiell rådgiver
Mob.: 97 99 42 06
heidi.oia@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts 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. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Grasåslibakken 3, 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.

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

MARIA STORNES | Eiendomsmegler | **905 70 307**

maria.stornes@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. RISØR/TVEDESTRAND** | Hovedgata 26 | 37

14 30 00