

Tingtjønn 16

Iveland



Prisantydning: **kr 490 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Iveland - hytte med sentral beliggenhet - solrikt - nærhet til badevann - båtfeste - moderniseringsbehov - møblert!

OMRÅDE

Iveland

ADRESSE

Tingtjønn 16, 4724 IVELAND

Prisantydning

kr 490 000,-

Omkostninger: kr 29 750,-

Totalpris: kr 519 750,-

Kommunale avgifter: kr 2 116,- per år



BRA-i: 39 m²

BRA Total: 39 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1977

Soverom: 1

Etasje: 1

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 100 m²

Kristina Omdal

Eiendomsmegler

995 65 322

kristina.omdal@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Vennesla

Revia 1, 4700 VENNESLA

38 02 22 22

sormegleren.no

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 36, bnr. 28, ideell andel 1/1
i Iveland kommune.

Areal

BRA - i: 39 m²
BRA totalt: 39 m²
TBA: 13 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 39 m² Vindfang, 2 boder, toalettrom, soverom og stue/kjøkken.

2. etasje

BRA-i: 0 m² Hems.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

13 m² Terrasse- og balkongareal.

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.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Hems har lav himlingshøyde og er ikke målbar, gulvareal (GUA) er 5 m². Redskapsbod er ikke oppmålt eller vurdert.

Det er takstmannens definisjon av rommene som er benyttet i markedsføringen.

Tilstandsrapport basert på innholds krav 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 Anders Lindekleiv den 11.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon: Fritidsbolig på Tingtjønn i Iveland. Boligen går over en etasje med hems over deler av boligen. Boligen er av eldre årgang uten strøm og innlagt vann med en enklere byggeskikk enn dagens standard. Det må forventes enkelte utbedringer og oppgraderinger av bygningskroppen. Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser utover den forventede slitasten på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som undertegnende ønsker å gjøre oppmerksom på.

Oppsummering/ sammendrag av dette vises senere i rapporten. Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes direkte til utførende takstmann på mobil 99373223. Evt. sende mail med dine spørsmål til: Anders@lindekleiv.no. Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 Store eller alvorlige avvik:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Avvik på 60 mm målt i stue.

TG2 Avvik som kan kreve tiltak:

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkningen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Skader på enkelte takplater på deler av tak.

Utvendig > Nedløp og beslag

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Utvendig > Vinduer

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i treverket.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Fagmessig dårlig utførelse av tak over inngangsparti.

Innvendig > Pipe og ildsted

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Det ble på befaringdagen ikke påvist sprekker eller andre avvik. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder.

Innvendig > Innvendige dører

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Grunnmuren har sprekkdannelser. Søyler under drager har seget noe.

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.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

100 m²

Tomtebeskrivelse

Ihht. matrikkelrapport fra Iveland kommune:

Beregna areal for 36/28 100 m²

Historisk oppgitt areal for 36/28 720m²

Eiendommen er ikke oppmålt, og har usikre grenser. Oppgitt areal er basert på skylddeling og matrikkelinfo. Skylddelinger kan være unøyaktige og er ikke koordinatfestet, tomtens arealet kan derfor avvike i større eller mindre grad.

Beliggenhet

Fritidseiendom med solrik tomt, beliggende i idylliske og naturskjønne omgivelser. Fra eiendommen har man korte avstander til nærbutikk, skole (1-10 trinn), bibliotek, legesenter, idrettshall og flott idrettsanlegg, samt fine badeplasser og ypperlige turområder både sommer som vinter. En kort kjøretur på ca. 25 min til Vennesla, ca. 20 min til Evje og ca. 50 min til Kristiansand sentrum.

Adkomst

Se kart. Annonisert visning vil bli godt skiltet fra Sørmeglereen - Velkommen!

Bygningssakkyndig

Anders Lindekleiv

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

1977 i følge Iveland kommune.

Nøyaktig byggeår er uvisst, byggeår er basert på vedlagt tilstandsrapport, datert 11.11.2024.

Se vedlagt tilstandsrapport for byggemåte.

Sammendrag selgers egenerklæring

Det gjøres særlig oppmerksom på at selger ikke har bebodd boligen. Selger 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.

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

Har vært mus, men fått tettet igjen og ikke sett noe etter der.

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

Dette er en hytte med enkel standard. Ikke Innlagt vann eller strøm. Toalettrom med utedøløsning.

Oppgradering/modernisering må påregnes av kjøper.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Velkommen til Tingtjønn 16! Hytta ligger flott til i idylliske og naturskjønne omgivelser ved Tingtjønn i Iveland kommune. Gode fiske- og bademuligheter i området. Ypperlige forhold for turgåing, kanopadling og bærplukking i nærheten av hytta. Båtfeste i Grossvannet.

Hytta holder en enkel standard, har alt på et plan og følgende innhold:

Vindfang/gang med plass til å henge fra seg yttertøy og sko. Romslig stue med vedovn. I stuen har man plass til både spisegruppe og sofagruppe. Flere vinduer som gir mye naturlig lys. Fra stuen har man åpen løsning inn mot kjøkkenet. Kjøkkenet inneholder hyller/skap av tre og benkeplate av tre/metall med nedsenket vaskekum. Kokeapparat i gass. Fra stue/kjøkken har man tilgang til hems, som strekker seg over deler av hytta. Soverom og flere boder. Toalettrom/utedo. Det er trepanel på vegger/tak og do med kammer.

Redskapsbod. Det er ikke innlagt strøm, vann eller avløp. Medbrakt drikkevann.

Hytta selges møblert.

Velkommen til visning!

Standard

Innvendig er det gulv av tre.
Veggene er av trepanel.
Innvendige tak er av trepanel.

Innbo og løsøre

Hytta selges møblert. Hytta blir ikke ytterligere rengjort før overtakelse.
Båt medfølger i handelen, usikkert hvilken stand båten er i.

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.

Parkering

Felles parkeringsplass like ved hytta.
Det foreligger tinglyst rett til å benytte parkeringsplass og den private vegen som fører inn i hytteområdet fra riksveg 403. Dette etter de til enhver tid gjeldende regler fastsatt av statens vegvesen.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring Nuf-53.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte tilstandsrapport.

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

ENERGI**Oppvarming**

Vedovn i stue.

Energikarakter

F

Energifarge

Rød

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 2 116

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Disse dekker: Hytterrenovasjon (kr.1788,-) og feiing (kr. 328,-).

Info formuesverdi

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 139 711.

Andre utgifter

Forsikring kommer i tillegg, ikke spesifisert av selgerne.
Privat vei - pliktig til å delta i nødvendig vedlikeholdsutgifter til parkeringsplass og veg med 1/5, dette gjelder også vintervedlikehold. Kostnader vedrørende dette må påregnes av kjøper.

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:

4218/36/28:

29.12.1988 - Dokumentnr: 105259 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om fellesanlegg/vedlikehold

20.09.1978 - Dokumentnr: 102929 - Best. om båt/bryggeplass

Rettighet hefter i: Knr:4218 Gnr:36 Bnr:14

Bestemmelse om vannrett

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om garasje/parkering

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Ferdigattest/brukstillatelse

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

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger av fritidseiendommen og redskapsbod i deres arkiv. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp

Det er ikke innlagt vann eller avløp. Medbrakt drikkevann. Hytta har toalettrom/utedo, do med kammer. Nærmere undersøkelser angående tømming/bruk påhviler kjøper. Kjøkken med vaskekum. Det foreligger ikke utslippstillatelse fra Iveland kommune.

Privat vei - pliktig til å delta i nødvendig vedlikeholdsutgifter til parkeringsplass og veg med 1/5, dette gjelder også vintervedlikehold.

Kostnader vedrørende dette må påregnes av kjøper.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område og er en del av kommuneplanens arealdel/byplan. Plantype: Kommuneplanens arealdel, ikrafttredelsesdato 22.10.2020. Detaljering: Reguleringsplan skal fortsatt gjelde. Beskrivelse: 1000-årstomta ved Tingtjønn.

Vedtatte reguleringsplaner:

Plannavn: 1000årstomta ved Tingtjønn, ikrafttredelsesdato 09.05.2001.

Formål: Fritidsbebyggelse.

Eiendommen grenser til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

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

Hytta har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut

Legalpant

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

Kommentar konsesjon

Ingen.

Kommentar odelsrett

Ingen.

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 490 000

Totalpris

Kr 519 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

12 250,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

13 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

29 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

503 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

519 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse i ditt bud!

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 sormeglere.no/personvern.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring 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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Grunnpakke markedsføring (Kr.6 600)
Oppgjør (Kr.9 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.500)
Provisjon (Kr.43 000)
Tilrettelegging (Kr.12 900)
Totalt kr. (Kr.72 900)
Eierskifteforsikring og tilstandsrapport kommer i tillegg.

Dersom eiendommen ikke omsettes, belastes oppdragsgiver for tilrettelegging, markeds pakke og avtalte tillegg.

Selger

Inger Marie Bøhn

Oppdragsansvarlig

Kristina Omdal

Eiendomsmegler

kristina.omdal@sormegleren.no

Tlf: 995 65 322

Sørmegleren AS, avd. Vennesla, Revia 1

4700 VENNESLA

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

20.11.2024



Velkommen inn! Stue med plass til både spisegruppe og sofagruppe.



Romslig stue med vedovn.



Flere vinduer som gir mye naturlig lys.



Fra stuen har man åpen løsning inn mot kjøkkenet.



Kjøkkenet inneholder hyller/skap av tre og benkeplate av tre/metall med nedsenket vaskekkum. Kokeapparat i gass.



Fra stue/kjøkken har man tilgang til hems.



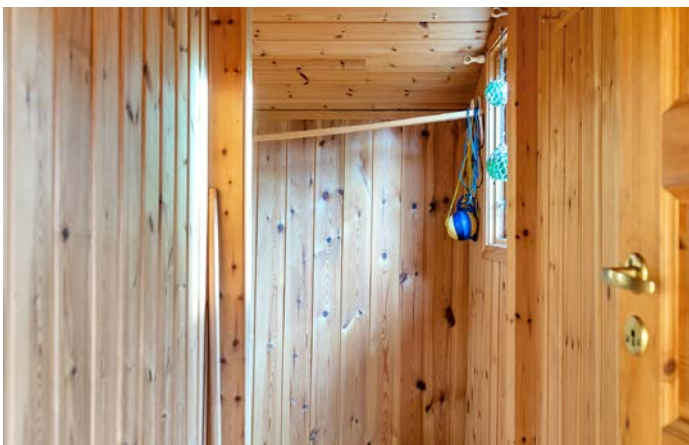
Soverom.



Hems, som strekker seg over deler av hytta.



Toalettrom/utedo. Det er trepanel på vegger/tak og do med kammer.



Flere boder.



Redskapsbod.



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

Plantegning



Båtfeste i Grossvannet. Felles parkeringsplass like ved hytta.



Ypperlige forhold for turgåing, kanopadling og bærplukking i nærheten.



Fritidseiendom med solrik tomt/uteplass.



Velkommen til visning!

Tingtjønn 16

Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	45 min 🚗
🚏 Hægeland Linje 170, 178, 416, 2101, 2210	16 min 🚗 17 km
🚏 Evje rutebilstasjon Linje 170, 172, 175, 178, 1972, 1975	20 min 🚗 21.1 km
🚏 Vennesla stasjon Linje F5	30 min 🚗 29.2 km
🚏 Tingtjønn Linje 173	7 min 🚶 0.5 km

Avstand til byer

Kristiansand	50 min 🚗
Arendal	1 t 19 min 🚗
Stavanger	3 t 21 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Iveland Bedehus - Iveland kommune	4 min 🚗
🚗 Iveland kommunehus - Iveland kommune	5 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 2.5 km



Alpin

- Tveit Skisenter
- Kjøretid: 44 min
- Skitrek i anlegget: 1



Aktiviteter

Gokartbanen på Evje	13 min 🚗
Setesdal Mineral Park	15 min 🚗
Evje Bowling	20 min 🚗
Bjønndalen Camp kano- og båtutleie	23 min 🚗
Magneten bowling	25 min 🚗
Syrteit ridesenter	28 min 🚗

Sport

🏀 Birketveittjønn nærmiljøanlegg Sandvolleyball	4 min 🚗 2.8 km
🏀 Iveland idrettspark Aktivitetshall, fotball	5 min 🚗 3 km
🏊 Treningssenteret	29 min 🚗
🏊 Cardio 24	31 min 🚗

Dagligvare

Joker Iveland Post i butikk	3 min 🚗 2.7 km
Joker Skaiaa PostNord, søndagsåpent	10 min 🚗 10.2 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren AS, avd. Vennesla kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Fryseskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, 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. **Baderomsinnredning,** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

J.A.B

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 bodar, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses bodar, 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:

Vennesla 30/1-24
Sted/dato

Inger Marie Bølan
Selgers signatur

Selgers signatur

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig
 Tingtjønn 16, 4724 IVELAND
 IVELAND kommune
 # gnr. 36, bnr. 28

Sum areal alle bygg: BRA: 39 m² BRA-i: 39 m²



Befaringsdato: 11.11.2024

Rapportdato: 20.11.2024

Oppdragsnr.: 22159-1097

Referansenummer: MT8210

Autorisert foretak: Byggmester Lindekleiv

Sertifisert Takstingeniør: Anders Lindekleiv

Vår ref:



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 takstrappportene 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.

Byggmester Lindekleiv

Byggmester Lindekleiv er et lite lokalt snekkerfirma fra Eikeland i Vennesla. Vi driver med alt fra restaurering av eldre boliger til nybygg og tomteutvikling. I 2023 startet vi også med taksering. Vi utfører jevnlig oppdrag i Vennesla, Lillesand, Birkenes og Kristiansand. I tillegg har vi faste turer i innlandet og østlige deler av Agder, samt Setesdal, Brokke og Hovden.

For spørsmål kontakt oss gjerne på telefon, sms eller e-post. For ytterligere info, besøk vår hjemmeside eller på Facebook.
<https://www.lindekleiv.no/>



Rapportansvarlig

Anders Lindekleiv
Uavhengig Takstingeniør
anders@lindekleiv.no
993 73 223



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig på Tingtjønn i Iveland. Boligen går over en etasje med hems over deler av boligen. Boligen er av eldre årgang uten strøm og innlagt vann med en enklere byggeskikk enn dagens standard. Det må forventes enkelte utbedringer og oppgraderinger av bygningskroppen.

Det ble generelt ikke oppdaget større tilstandssvekkelser utover den forventede slitasjen på grunnlag av alder, utenom enkelte punkter som undertegnende ønsker å gjøre oppmerksom på. Oppsummering/ sammendrag av dette vises senere i rapporten. Spørsmål vedrørende rapporten kan rettes direkte til utførende takstmann på mobil 99373223. Evt. sende mail med dine spørsmål til: Anders@lindekleiv.no Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Fritidsbolig - Byggeår: 1977

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.
Fasade/kledning har stående overmalt bordkledning.
Boligen har saltak.
Bygningen har trevinduer med koblet glass.
Boligen har malt ytterdør av tre.
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Utvendig trapp av tre.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av tre.
Veggene er av trepanel.
Innvendige tak er av trepanel.
Etasjeskiller er av trebjelkelag.
Boligen har elementpipe av leca og vedovn i stue.
Det er kryperom under boligen. Det ble på befaringsdagen ikke oppdaget unormale forhold i kryprom under stubbegulv.
Innvendige dører av speildører i tre.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken av eldre dato med enkel standard og utførelse. Kjøkkenet inneholder hyller og skap av tre og benkeplate av tre og metall med nedsenket vaskekum.
Det er ikke tilkoblet vann. Kjøkkenet er av eldre dato med enklere standard, men ingen skade eller slitasje utover forventet alder tatt i betraktning.
Det er naturlig avtrekk fra kjøkken ved bruk av vindu.

SPEIALROM

[Gå til side](#)

Boligen har toalettrom/ utedo. Det er trepanel på vegger og tak og do med kammer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.
Boligen har brannvarsler og bransslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Det er ukjent byggegrunn.
Bygningen har grunnmur i betongstein.
Boligen ligger på en flat tomt med fall bort fra murer på deler av boligen. Noe fjell på ene side og bakkant.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

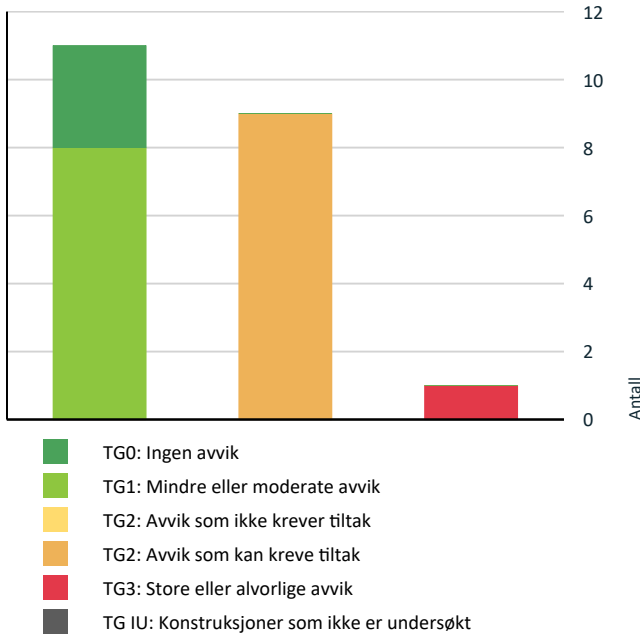
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke motatt tegninger på fritidsboligen.

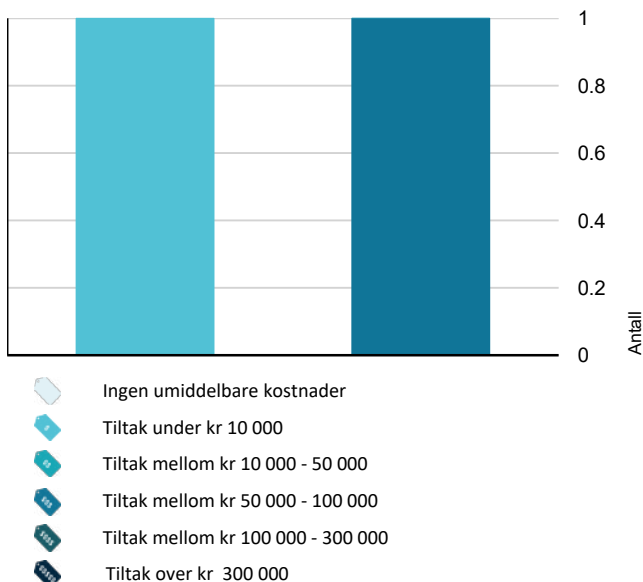
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Befaringen er utført 11.11.24 Klokka 09.00

Det var sol/skyer og 6 grader.

Målingene er utført med Limit laser 1001HV/G Professional med Nivelleringspresisjon $\pm 0,3$ mm/m*

Fuktmålingene/fuktsøkene er utført med ProtimeterMMS3

Garasjer/boder og lignende har generelt en enklere byggeskikk og standard og blir derfor ikke vurdert på samme måte som boligen.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt ut over normal bruks- og aldersslitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater.

Det er ikke flyttet på tunge møbler, bilder, tepper og andre gjenstander hvis ikke det er nødvendig for å komme til utsatte områder.

Branntekniske forhold/brannskille mellom boenhetene er ikke kontrollert.

Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Dersom det ikke er utført hulltaking, er det utført fuktsøk/fuktmåling ved egnet fuktmålingsutstyr. Det er utført på erfaringsmessig utsatte steder på våtrommene. Kun avvik blir kommentert.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 60 mm målt i stue.



Kostnadsestimat: Under 10 000

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Takteking

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekingen.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Skader på enkelte takplater på deler av tak.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
Fagmessig dårlig utførelse av tak over inngangsparti.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Det ble på befaringdagen ikke påvist sprekker eller andre avvik. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder.

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

Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

! Kjøkken > 1.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Grunnmuren har sprekkeformasjoner.
Søyler under drager har seget noe.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1977

Kommentar
Ifølge matrikelbrev er
etableringsdato 12.05.1977.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av stål/aluminiumsplater. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.

Skader på enkelte takplater på deler av tak.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av taktekking nærmer seg.
- Tidspunkt for utskiftning av undertak nærmer seg.

Skadde plater må byttes/utbedres, konsekvens er fare skade på underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Hull i enkelte takplater.



Noe synlig råte på nederste takbord.



Noe slitasje på vindski.

Nedløp og beslag

Det er ikke montert snøfangere eller renner og nedløp. Pipe er delvis beslått i metall.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Andre tiltak:
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Ved arbeid med takteking anbefales pipe å beslås med heldekkende pipebeslag.



Veggkonstruksjon

Veggene har trekonstruksjon av ukjent utførelse. Fasade/kledning har stående overmalt bordkledning.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

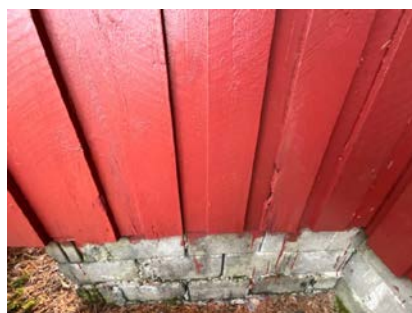
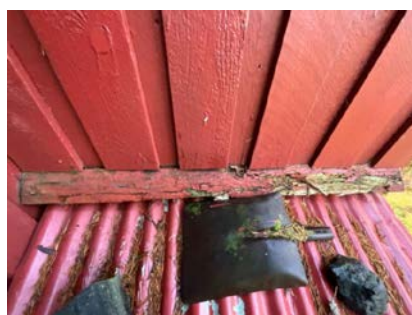
Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.
- Andre tiltak:
- Råteskadet trekledning må skiftes ut.

Liten eller ingen lufting bak kledning kan føre til kondens da konstruksjonen ikke blir luftet. Utførelsen av kledning på veggkonstruksjonen var normal på byggetidspunkt men anbefaler å utbedre dette når veggene eventuelt restaureres.



Ingen lufting bak kledning.



Noe råteskade enkelte steder i nedre del av kledning.

Tilstandsrapport

TG1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligen har saltak. Takkonstruksjonen er lukket uten luke for inspeksjon av taket fra innsiden av boligen. Det ble ikke observert avvik på synlige deler av tak på hems og i stue.

TG2 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.



Noe oppsprekking av fuge rundt glass.

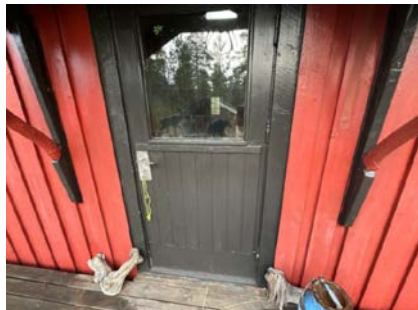


TG1 Dører

Boligen har malt ytterdør av tre.

Dør av eldre dato, men ingen råte eller sprukne glass. Normalt vedlikehold som smøring av hengsler og justering må påregnes.

Tilstandsrapport



TE 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.
Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.
Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

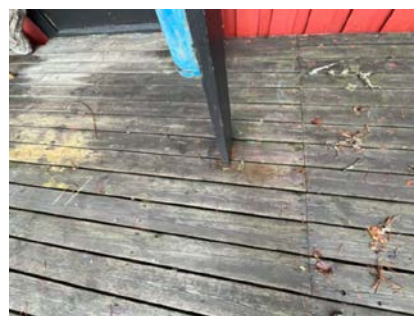
Fagmessig dårlig utførelse av tak over inngangsparti.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fallhøyden er relativt lav, interresent må avgjøre om rekkverk bør utbedres.

Søylar til tak over inngangsparti er plassert på terrassebord og ikke ført ned til søylepunkt ved grunn. anbefaler og utbedre dette, risiko er knekte terrassebord. tak har enkelte skjevheter og bør rettes opp.



Søylar plassert på terrassebord uten underliggende støtte.



Åpninger i rekkverk er for store.

TE 1 Utvendige trapper

Tilstandsrapport

Utvendig trapp av tre. Det er ikke montert rekkverk på trapp, fallhøyden er lav 0.6 m. Interresent må avgjøre om rekkverk bør etableres.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Innvendig er det gulv av tre.

Veggene er av trepanel.

Innvendige tak er av trepanel.

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

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Avvik på 60 mm målt i stue.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Ytterligere undersøkelser må foretas for å få kartlagt omfanget for utbedring.

Bjelkelag holdes oppe murer langs yttervegger og av drager under midten av boligen, søylepunkter under drager har antakeligvis seget noe i løp av årene og bør jekkes opp og understøttes forsvarlig. Prisestimat er satt på bakgrunn av undersøkelser.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport



Søylepunkter under drager.

Radon

I bygninger med godt ventilerte grunnplan, som ikke har rom for varig opphold, vil det normalt ikke være behov for tiltak etter annet ledd. Boligen står på pillarer med rom mellom grunn og bjelkelag.

Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe av leca og vedovn i stue.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det ble på befaringsdagen ikke påvist sprekker eller andre avvik. Tilstandsgrad settes på bakgrunn av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Tilstandsrapport



TG 1 Kryp Kjeller

Det er kryperom under boligen. Det ble på befaringdagen ikke oppdaget unormale forhold i kryperom under stubbegulv.



TG 2 Innvendige dører

Innvendige dører av speildører i tre.

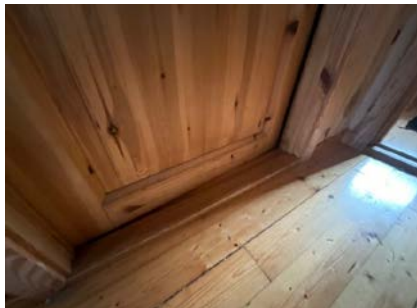
Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken av eldre dato med enkel standard og utførelse. Kjøkkenet inneholder hyller og skap av tre og benkeplate av tre og metall med nedsenket vaskekum.

Det er ikke tilkoblet vann. Kjøkkenet er av eldre dato med enklere standard, men ingen skade eller slitasje utover forventet alder tatt i betraktning.



1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er naturlig avtrekk fra kjøkken ved bruk av vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke strøm på hytten så mekanisk avtrekk kan vurderes ved eventuelt soldrevet avtrekk.

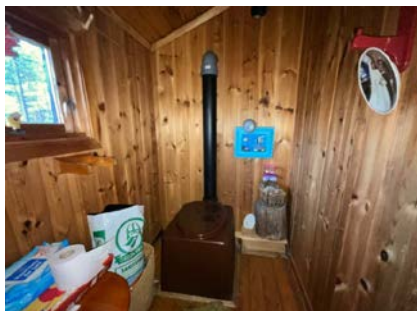
Tilstandsrapport

SPESIALROM

1. ETASJE > TOALETTROM

TG 1 Overflater og konstruksjon

Boligen har toalettrom/ utedo. Det er trepanel på vegger og tak og do med kammer.



Lufting av beholdere over do.



Beholder synlig utvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon med ventiler i vegger.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen har brannvarsler og branslukkingsapparat.

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

Tilstandsrapport



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ukjent byggegrunn.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i betongstein.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser.

Søylar under drager har seget noe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe sprekkdannelser observert i grunnmur, noe som ikke er unormalt på eldre bygg. Anbefaler og overvåke tilstandanden og utbedre ved behov.

Se punkt for etasjeskiller i rapport.



Betongstein som ringmur. Enkelte sprekker.



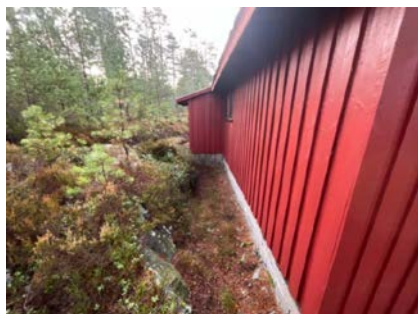
Søylepunkter under midten av boligen.



Tilstandsrapport

TE 0 Terrenforhold

Boligen ligger på en flat tomt med fall bort fra murer på deler av boligen. Noe fjell på ene side og bakkant.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

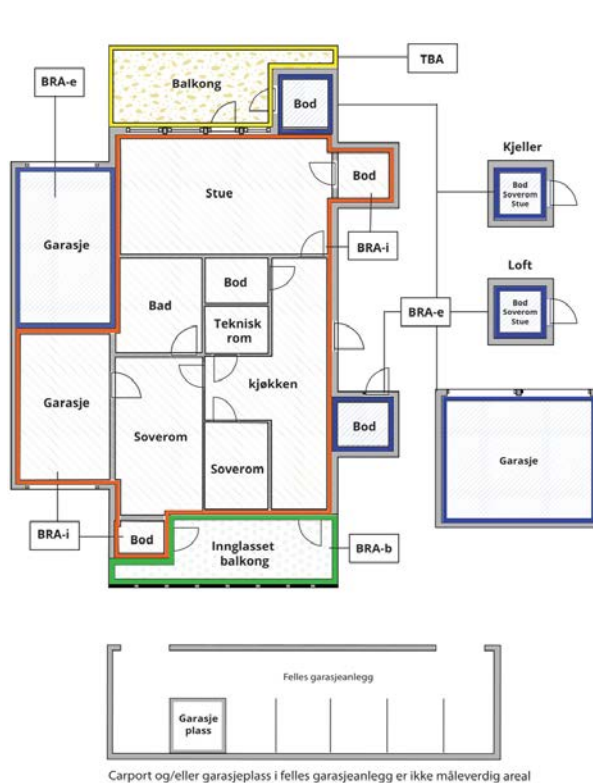
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1.Etasje	39			39	13	4	43
Hems						5	5
SUM	39				13	9	48
SUM BRA	39						

Romfordeling

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

Kommentar

Hems har lav himlingshøyde og er ikke målbar, gulvareal (GUA) er 5 m²

Redskapsbod er ikke oppmålt eller vurdert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke motatt tegninger på fritidsboligen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	34	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.11.2024	Anders Lindekleiv	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4218 IVELAND	36	28		0	720 m ²	ANNEN AREALKILDE (Ambita)	Eiet

Adresse

Tingtjønn 16

Hjemmelshaver

Bøhn Inger Marie

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År	Type
250 000	2013	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tegninger		Det er ikke motatt tegninger på Fritidsboligen.	Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/MT8210>

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

Tingtjønn 16, 4724 IVELAND

15 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Tingtjønn 16

Postadresse

Tingtjønn 16

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

1989

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Bøhn, Inger Marie

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært mus, men fått tettet igjen og ikke sett noe etter der.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Dette er en hytte med enkel standard. Ikke Innlagt vann eller strøm. Toalettrom med utedørløsning. Oppgradering/modernisering må påregnes av kjøper.

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 94257280

Egenerklærings skjema

Name: **Bøhn, Inger Marie** Date: **2024-11-15**

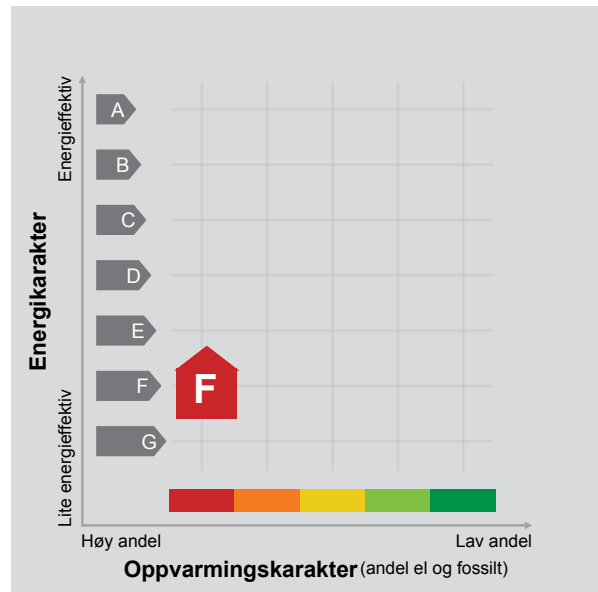
Identification
 Bøhn, Inger Marie



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

ENERGIATTEST

Adresse	Tingjønn 16
Postnummer	4724
Sted	IVELAND
Kommunenavn	Iveland
Gårdsnummer	36
Bruksnummer	28
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	167762735
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-52144
Dato	19.11.2024



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.enova.no/energimerking.

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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Randsoneisolering av etasjeskillere**

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 innetemperaturen**
- **Montering tetningslister**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei


Teknisk installasjon

Oppvarming: Ved

Ventilasjon Naturlig ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, 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


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Randsoneisolering av etasjeskillere

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak 7: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 8: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Brukertiltak

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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 kranner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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.

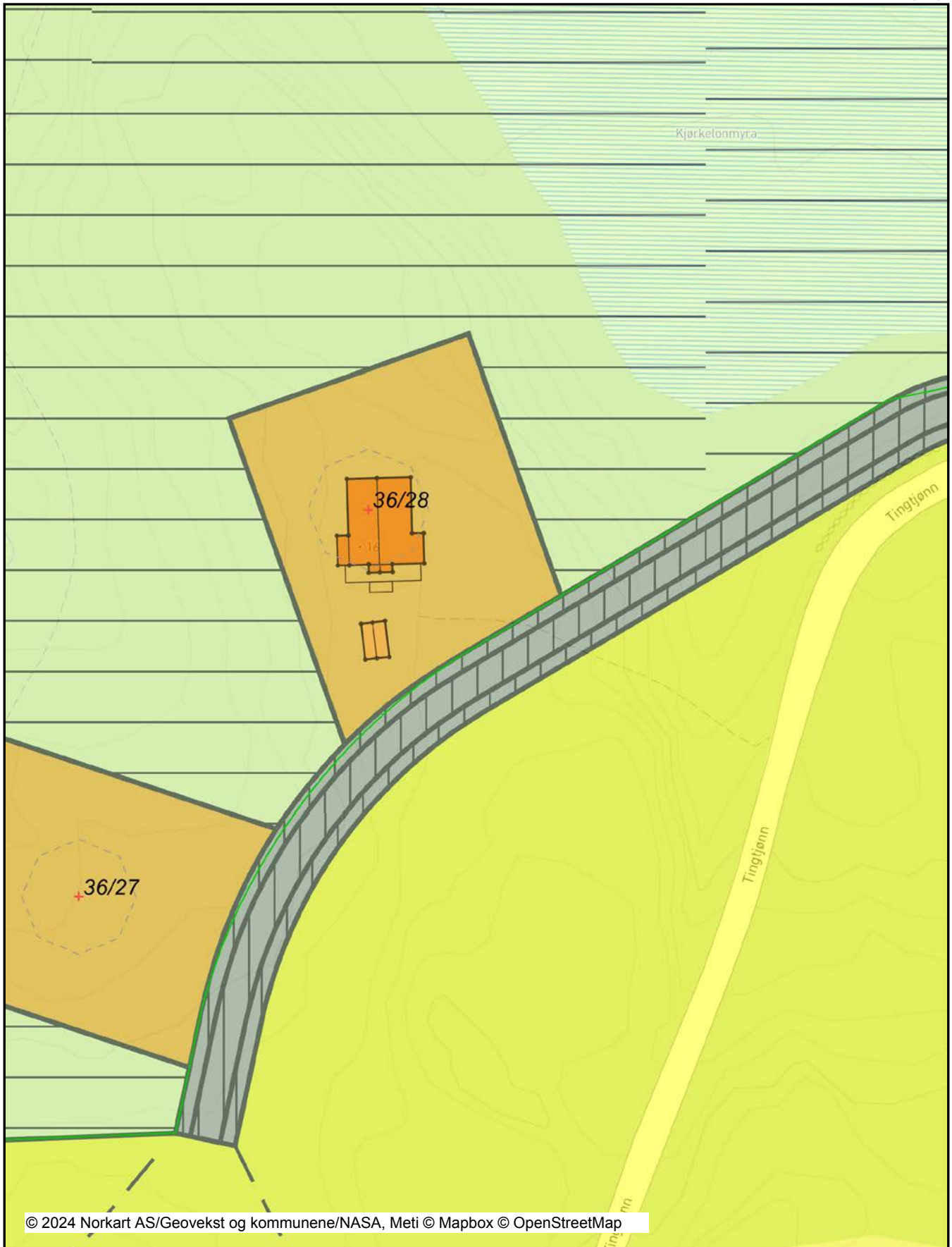


Utskrift fra Norkart AS kartklient

Dato: 08.11.2024

Målestokk: 1:500



























Koordinatsystem: UTM 32N



© 2024 Norkart AS/Geovekst og kommunene/NASA, Meti © Mapbox © OpenStreetMap

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.

Tegnforklaring

	Reguleringsplan-Byggeområde (PBL1985 § 25,1.led)
	Område for bustader med tilhørende anlegg
	Område for fritidsbuseiend
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområde (PBL1985</i>	
	Kjøreveg
	Anna veggrunn
<i>Reguleringsplan - Spesialområde (PBL1985 § 25,1.l</i>	
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Friluftsområde i sjø og vassdrag
<i>Reguleringsplan-Fellesområde (PBL1985 § 25,1.led)</i>	
	Felles parkeringsplass
<i>Reguleringsplan - Felles for PBL 1985 og 2008</i>	
	Regulerings- og utbyggingsplanområde
	Planen si avgrensing
	Formålsgrænse
	Byggjegrænse
<i>Bygninger</i>	
	Taksprang Bunn
	Bygning - Boligbygg
	Annen bygning
	Takriss
	Trapp inntil bygg, kant
	Veranda
	Bygningslinje
	Taksprang
	Mønelinje
<i>Matrikkelkart</i>	
	Grunneiendom
	Hjelpelinje fiktiv
	Hjelpelinje vannkant
	Grænse <= 10 cm



Reguleringsplan

1000årstomta

Iveland kommune



Foto: Marit Simonstad Kvaale

Tiril med høna !



Planen er utarbeidet av:

Plankontoret Hallvard Homme AS

INNHold

REGULERINGSBESTEMMELSER –1000ÅRS TOMTA VED TINGTJØNN – IVELAND KOMMUNE	2
§ 1 Fellesbestemmelser	2
§ 2 Byggeområder, jf. PBL §25, pkt.1	3
§ 2.1 Fellesbestemmelser - Byggeområdene	3
§ 2.1.1 Område for bolig med tilhørende anlegg B1-B13	4
§ 2.1.2 Område for fritidshytter / bolig med tilhørende anlegg – B14-B19	5
§ 2.1.2 Område for særskilt angitt allmenntillegget formål – fellesbygg – A 1	6
§ 3 Landbruksområder, jf. PBL §25, pkt. 2	6
§ 4 Offentlige trafikkområder, jf. PBL §25, pkt.3	6
§ 5 Friområder, jf. PBL §25, pkt. 4	7
§5.1 Friområder – turveier, F1-F2	7
§ 6 Fareområder, jf. PBL §25, pkt 5	8
§ 6.1 Høyspentlinjer	8
§6.2 Særskilt angitt annen fare	8
§ 7 Spesialområder, jf. PBL § 25, pkt. 6	8
§ 7.1 Friluftsområder på land, Fri 1- Fri 6	8
§ 7.2 Friluftsområder i vann	8
§ 7.3 Private kjøreveier	8
§ 7.4 Frisiktsoner	9
§ 7.5 Kommunalteknisk anlegg – miljø og gjenvinningsstasjon - lager	9
§ 7.6 Kommunalteknisk anlegg – vann- og avløpsanlegg	9
§ 8 Fellesområder, jf. PBL § 25 pkt. 7	9
§ 9 Dispensasjon	10

REGULERINGSBESTEMMELSER –1000ÅRS TOMTA VED TINGTJØNN – IVELAND KOMMUNE

I medhold av plan- og bygningsloven (PBL) av 14. juni 1985, nr. 77, med revisjoner, §§ 22 -28-2, er det utarbeidet reguleringsplan for 1000årstomta i Iveland kommune. Reguleringsbestemmelsene gjelder for «Reguleringsplan – 1000årstomta ved Tingtjønn, Iveland kommune» datert 23.02.2001 i målestokk 1:2000. Bestemmelsene gjelder innenfor området avgrenset med reguleringsgrense som vist på plankartet.

Denne planen avløser disposisjonsplan for 6 hytter på gnr. 36, bnr 14, som ble vedtatt i april 1972.

Vedtatt reguleringsplan er bindende for arealbruk, fradeling og bygge- og anleggsvirksomhet innenfor planområdet. Reglene for erstatning av tap ved reguleringsplan går fram av PBL § 32. Etter at reguleringsplanen er vedtatt, er det ikke lov til å etablere privatrettslige avtaler i strid med planen.

§ 1 Fellesbestemmelser

A) På plankartet er det vist veier, avkjøringer og kryss. Eksisterende avkjørsler kan opprettholdes, om ikke annet er fastlagt på plankartet. Intern veiframføring i områder der det ikke er tatt endelig stilling til framføring til tomt, skal legges fram for kommunen for godkjenning. Bebyggelsen skal plasseres innenfor de angitte byggegrenser. Kommunen kan gi tillatelse til å etablere private kjøreveier/adkomst til B14-B17 fra planlagt vei til Kjørkelandsmyra.

B) Det er 50 meter byggegrense til senterlinje på riksvei og byggegrense 4 meter fra asfaltkant/topp av veiskulder på andre offentlige kjøreveier, når ikke annet er angitt med byggelinje/ byggegrense på plankartet.

C) I byggegrensen, innenfor frisiktsoner mot offentlig vei, er det ikke tillatt med anlegg eller tiltak høyere enn ½ meter, eller anlegg/tiltak som på annen måte hindrer frisikten i avkjørsler/kryss. Trær, stolper eller liknende kan godtas etter godkjenning av kommunen eller Veikontoret. Kommunen avgjør hvilke anlegg eller tiltak som hindrer sikt ved privat/kommunal vei, mens Veikontoret avgjør slike saker langs riks- og fylkesveiene, jf. bestemmelsene under formålet Spesialområde.

D) Innenfor planområdet kan det anlegges felles vann- og avløpsanlegg. Terrenget skal så langt det er mulig tilbakeføres til slik det var før inngrepet.

E) All graving og sprengning i terrenget skal gjøres skånsomt. Ubebygde deler av tomtene skal opparbeides i henhold til godkjent situasjonsplan, og holdes ved like. Vegetasjon som skal stå igjen, må skjøttes og sikres tilstrekkelig. Overskuddsmasser skal ikke dumpes eller deponeres på bredden eller i vassdrag.

- F) Ved kjøring i forbindelse med anleggsvirksomhet skal terrenget ikke påføres skade. Entreprenøren er ansvarlig for utbedring av skader der dette likevel skjer.
- G) Ifølge gjeldende bestemmelser skal skilt og reklame på eller rundt ev virksomhet godkjennes av kommunen. Ved godkjenning skal det legges vekt på tilpassing av skiltet til stedet og bygningen.
- H) Etter godkjenning fra kommunen kan det settes opp nødvendige transformatorstasjoner innenfor planområdet. Ved plassering skal det legges vekt på tilpassing til bygningsmiljø og terreng.
- I) Kommunen skal påse at bygningene får en god form og god materialbehandling, og at bygninger i samme område får en enhetlig og harmonisk utførelse. Takvinkel, utvendige farger m.m. skal godkjennes av kommunen. All ny bebyggelse skal søkes tilpasset terreng med et formspråk som er tilpasset samtiden og med utforming og tekniske løsninger som er i tråd med intensjoner om bærekraftig boligbygging.

§ 2 Byggeområder, jf. PBL §25, pkt.1

§ 2.1 Fellesbestemmelser - Byggeområdene

- a) Før byggeområdene bebygges, skal det foreligge godkjent situasjonsplan for den enkelte eiendom. Planen skal vise interne veier, ev. adkomster til tiliggende byggeområder, plassering av planlagt bebyggelse med garasjer, bebyggelsens høyde og møneretning, markering av eksisterende trær og vegetasjon som skal bevares, plassering av tekniske anlegg, planlagt tomtediskonering til dyrking / m.v. Kommunen kan også be om visualisering tiltaket.
- b) Utbygging kan ikke påbegynnes før det foreligger tilfredsstillende vannforsyning og godkjent avløpsordning tilknyttet offentlig vann- og avløpsanlegg. Kommunen kan også pålegge at fritidsbebyggelse tilkoples offentlig ledningsnett.
- c) Utbygging av boligområdene B1-B5 kan startes samtidig med at arbeider i gangsettes med opprusting av avkjørsel fra riksvegen og etablering av gangsykkelvei til området.
- d) Utbygging av boligområdene B7-B13 kan ikke påbegynnes før det er etablert godkjent atkomst fra riksvegen som angitt på plankartet. Utformingen av avkjørsel skal utføres i henhold til planer godkjent av Statens Vegvesen, Vegkontoret i Aust-Agder.
- e) Kommunen skal ved behandling av byggesøknader og byggemeldinger ha for øye at bebyggelsen får en god form, at materialvalg og materialbehandling blir tilfredsstillende, og at nye bygninger harmonerer med naturomgivelsene. Kommunen skal påse og legge til rette for at miljørelaterte forhold blir løst på en heldig måte.

- f) Frittstående garasjer/uthus kan oppføres inntil 1,5 meter fra nabogrense når det etter kommunens skjønn ikke er til særlig sjenanse for nabo, eller i konflikt med angitte byggegrenser.
- g) Eksisterende bygninger er vist på plankartet. Ny bebyggelse skal oppføres innenfor byggegrensene som er vist på plankartet.
- h) Kommunen kan stille særlige krav til bebyggelse og uteareal som følge av natur- eller miljøforhold på den enkelte tomt eller tilliggende områder, jf. § 68 i PBL. Kommunen skal påse at ev. kjeller/-gulv ikke kommer under angitt flomnivå uten at det stilles særlige krav til bebyggelsen.
- i) Garasje/carport inngår i beregningsgrunnlaget for grad av utnytting. Kommunen skal påse at dette er ivaretatt dersom bolig oppføres i forkant av garasje. Normerte krav til parkeringsareal er angitt under det enkelte byggeområde.
- j) Framtidig ubebygde områder innenfor formålet skal gis en tiltalende form og behandling, og gjerne benyttes til et bærekraftig hushold med vekster, ev dyrehold osv.
- k) Kommunen skal godkjenne gjerdekonstruksjoner, materialvalg, høyde og fargesetting.
- l) Eksisterende terreng og vegetasjon skal bevares i størst mulig utstrekning.
- m) Bygg og anlegg må plasseres utenfor områder med angitt fare for flom/oppdemning. (Rettighetshavere kan demme opp vassdraget 1 m over normalvannstanden, jf. § 6.2 om annen særskilt angitt fare)
- n) Kommunen skal påse at utformingen av bygninger og utearealenes funksjon er ivaretatt med hensyn til nødvendig beregning av støyforhold og støyskjerming, jf. §20-4, pkt. b og d., T 1/86 fra Miljøverndepartementet, samt veiledende støygrenser for veitrafikkstøy i rundskriv T 8-79 fra Miljøverndepartementet.

§ 2.1.1 Område for bolig med tilhørende anlegg B1-B13

- a) Områdene B1-B13 skal benyttes til boligformål for frittliggende boliger med tilhørende garasje og / eller uthus.
- b) Tillatt bruksareal (T-BRA) skal ikke overstige 500 m²
- c) Bygningene sin vertikale vegg høyde (gesimshøyde) skal maksimalt være 5 m (2 etasjer.) Bygningenes mønehøyde skal maksimalt være 8,5 m. Bygninger med spesielle etasjehøyder skal holdes innenfor de samme høydene med sin hovedgesims og mønehøyder.

d) Bygningene skal normalt utformes med saltak, og med møteretning langs lengderetninga på bygget, hvis ikke spesielle forhold tilsier andre løsninger som er naturlige og estetisk tilstrekkelige. Andre takkonstruksjoner kan godkjennes ut fra ønsker om enøk-hensyn, eller miljørelaterte forhold. Saltak skal normalt ha takvinkel mellom 25° og 38° .

e) Bygninger med fasadelengde som overstiger 20 m, skal deles opp med sprang i høgderetning eller fasadeliv.

f) Innenfor området er det anledning til å fortette bebyggelsen ved å oppføre nye boliger i henhold til angitt utnytningsgrad innenfor angitte byggelinjer/byggegrenser. Nye boliger skal utformes slik at de harmonerer med tilliggende bebyggelse, men utformes med et formuttrykk som representerer den tida det bygges. Nye bygg skal ha gesimshøyde, takvinkel og høyde på murkrone som på boligen tomte deles fra eller annen nær tilliggende bebyggelse. Kommunen skal ved skjønn påse at materialvalg og fargesetting harmonerer med tilliggende bebyggelse.

g) I bebyggelsen kan det med samtykke av kommunen innredes til eller oppføres mindre verksteder/uthus som etter kommunens skjønn ikke er til sjenanse med hensyn til støy, trafikk, parkering m.m., for de som bor i området. Hjemmekontorer kan tillates dersom det ikke medfører vesentlig økning av trafikk og parkeringsbehov eller annen støymessig belastning for bomiljøet. Uthus kan innredes som leilighet, men bør ha fasade som tar hensyn til lokal byggeskikk (gårdsbebyggelse – tunform) og/eller miljørelaterte forhold (økologi, kretsløpstanker – ”levende hus” o.l.).

§ 2.1.2 Område for fritidshytter / bolig med tilhørende anlegg – B14-B19

- a) Områdene B14-B19 kan benyttes som frittliggende hytter med tilhørende garasje og / eller uthus.
- b) Fritidsbebyggelse kan omdisponeres til helårsbolig innenfor tilsvarende rammer og forutsetninger som for øvrige boligområder innenfor planen, jf. fellesbestemmelsene og §§2 – A-H og 2.1.1 pkt.a), c)-g).
- c) Det stilles krav om godkjent situasjonsplan for den enkelte tomt forut for bygge- og delingstillatelser i området.
- d) Tomteutnyttelsen skal maksimalt være (T-BRA) 75 m² så lenge den er disponert til bruk som hytte. Ved bruksendring til helårsbolig kan bruksareal tillates øket. Kommunen kan godkjenne at tomtene bebygges inntil maks prosent bebygd areal (BYA) = 12% .

§ 2.1.2 Område for særskilt angitt allmenntilgjort formål – fellesbygg – A 1

- a) Beboerne innenfor planområde kan i fellesskap etablere bygg som fremmer samhold og fellesskap innenfor område A1, med for eksempel fjøs til dyrehold, verksted, møteplass/ oppholdsrom i form av grendehus og lignende. Det kan også etableres lekeplass i tilknytning til anlegget. Ved ev etablering av lekeplass tilknyttet fellesbygg, skal lekearealet gi et allsidig leketilbud. Ev. lekeplass skal ha godkjente lekeapparater. Det kan settes opp gjerde, hekk eller lignende for fysisk å avgrense lekeplassen
- b) Bygge- og anleggstiltak skal formes ut fra tilsvarende rammer og forutsetninger som for øvrig bebyggelse jf. fellesbestemmelsene og §§2-2.1.1 pkt. c-e. Det stilles krav om godkjent situasjonsplan forut for bygge- og delingstillatelser i området.
- c) Tillatt bruksareal (T-BRA) skal ikke overstige 600 m²

§ 3 Landbruksområder, jf. PBL §25, pkt. 2

- a) Arealene kan benyttes til fordyrking, beite og annen landbruksmessig drift.
- b) I områdene regulert til landbruksformål er det tillatt å oppførte bygninger og anlegg som har tilknytning til stedbunden næring eller fritidssysleri med dyrking og annen virksomhet som har karakter av hagebruk-, jordbruk eller skogbruk.

Landbruksområde L2

Beboerne innenfor planområdet kan etablere bruk som fremmer samhold og fellesskap i området. Området er primært tenkt benyttet i tilknytning til bruken som kan etableres i fellesbygg (jf. § 2.1.2).

§ 4 Offentlige trafikkområder, jf. PBL §25, pkt.3

- a) Veier og tilhørende anlegg skal utformes med angitte bredder, avkjørselsforhold, inndeling, frisiktsoner mv., som vist på plankartet.
- b) Ved etablering av nye veianlegg skal utførelsen skje skånsomt mot det opprinnelige terreng, og veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet og behandlet på en tiltalende måte.
- c) Mindre vesentlige endringer i utforming av avkjørsler og interne veier kan tillates av kommunen i samråd med veimyndighetene når det ikke reduserer trafiksikkerheten.
- d) Gang- og sykkelveier kan benyttes til nødvendig adkomst for kjøretøy til enkelttomter, tilkomst til parkering / gjenvinningsstasjon / lager, og som tilkomst til landbruksområder dersom det ikke er annen regulert adkomst.

- e) Kommunen skal, i samråd med Veikontoret, påse at skiltingen til enhver tid er tilfredsstillende og i samsvar med gjeldende forskrifter.
- f) Det er ikke anledning til å avstenge eller gjøre tiltak på adkomstveier som forhindrer syke- brann-, flytte- eller renovasjonsbiler.
- g) I forbindelse med tilrettelegging for allmennhetens ferdsel skal det etableres oppstillingsplasser ved adkomster som vist på kartet.

Gang-sykkelvei Tingtjønn- retning Birketveit

Den gamle postveien skal oppgraderes med grusdekke og skjøtsel av kantvegetasjonen slik at den blir en kombinert gang-/ sykkelvei og turvei for beboerne i området. Veien kan også benyttes som tilkomst til parkering for besøkende til Bygdeborga og som tilkomst til miljø og gjenvinningsstasjon / kommunal lagringsplass. G/S veien skal ha grusdekke og det bør etableres enkelte lyspunkter ved avkjørsler og lignende. G/S veien må ha en slik standard at den kan vinterbrøytes, og at den er framkommelig med rullestol / barnevogn og lignende.

Parkering – Bygdeborga

Det kan opparbeides parkering med grusdekke som vist på kartet. Plassen skal ha grusdekke og med en slik standard at den kan vinterbrøytes.

§ 5 Friområder, jf. PBL §25, pkt. 4

§5.1 Friområder – turveier, F1-F2

- a) I friområdene er det kun tillatt med bygge- eller anleggstiltak som fremmer friluftslivet. Nødvendig transport og tilkomst for drift av til tiliggende landbruksområder er tillatt på kjørbare turveier.
- b) Det kan gis tillatelse til tilretteleggingstiltak og utvikling av områdene, forutsatt at skadevirkningene/konsekvensene for landskap, natur eller biologisk mangfold vurderes som begrensede.
- c) Rydding av stier, tilrettelegging av badeplasser, fiskeplasser/rullestolbrygger, badstue, båtplasser/brygger og lignende, skal gjøres på en måte som ikke skjemma naturen. Skilting og merking skal vedlikeholdes og gjøres på en natur- og stedstilpasset måte.
- d) Ansvar for vedlikehold av anlegg skal være klarlagt før tilrettelegging tar til.

Gangbro ved innløpet og ved utløpet til Tingtjønn

Det kan etableres gangbroer i forbindelse med tilrettelegging for friluftslivet, med mulighet for rundturer i utmark og bading fra odden nord for Tingtjønn.

Gangbroene skal plasseres som angitt på plankartet. Utforming av broene skal godkjennes av NVE. Broene skal utformes med vekt på estetikk, og gis en taltalende form og utførelse.

Utforming av brofundament, konstruksjon og materialbruk, utførelse og fargesetting skal søkes tilpasset terrenget og naturområdet, og underordne seg stedets kvaliteter og miljøet rundt vannet.

§ 6 Fareområder, jf. PBL §25, pkt 5

§ 6.1 Høyspentlinjer

- a) Energilovgivningens sikkerhetskrav gjelder.
- b) Av hensyn til det visuelle miljø skal mastene fjernes og linjene legges som jordkabel ved ev. oppgradering av linjenettet.

§ 6.2 Særskilt angitt annen fare

- a) Det påhviler vassdraget oppdemmingsrettigheter med 1 m over normalvannstand. Faresonen for flom / oppdemming er angitt 1 meter over normal vannstand i Tingtjønn, fastsatt til kote 229. Bygg- og anleggstiltak må plasseres slik de ikke blir påført skade ved ev. oppdemming eller flom, jf. § 2.1.k.

§ 7 Spesialområder, jf. PBL § 25, pkt. 6

§ 7.1 Friluftsområder på land, Fri 1- Fri 6

- a) En skal søke å bevare naturlig treslagssammensetning, variasjon i treslag, alderssammensetning og størrelse. Skjøtselstiltak som fremmer formålet, kan iverksettes. Det er ikke tillatt å foreta flatehogst i kantsonen. Begrensningen omfatter også tiltak i forbindelse med tradisjonell landbruksvirksomhet. Nødvendig kjøring i forbindelse med stedbunden næring er tillatt på kjørbare traseer.

§ 7.2 Friluftsområder i vann

- a) Det er kun tillatt med aktiviteter og anlegg som fremmer formålet og bruken av vann til rekreasjon og friluftsliv. Skjøtselstiltak i vassdraget er tillatt. Det er tillatt med tilrettelegging av badeplasser, fiskeplasser/ rullestolbrygger, båtplasser/brygger og lignende på en måte som ikke skjemmer naturen. Skilting og merking skal vedlikeholdes og gjøres på en natur- og stedstilpasset måte. Ansvar for vedlikehold av anlegg skal være klarlagt før tilrettelegging tar til.

§ 7.3 Private kjøreveier

- a) Veier og tilhørende anlegg skal utformes med angitte bredder, avkjørselsforhold, inndeling, frisiktsoner mv. som vist på plankartet. (Eksisterende avkjørsler kan opprettholdes hvis ikke annet er vist på kartet.)

b) Ved etablering av nye veianlegg skal utførelsen skje skånsomt mot det opprinnelige terreng, og veiskjæringer og fyllinger skal søkes beplantet og behandlet på en tiltalende måte.

d) Mindre vesentlige endringer i utforming av avkjørsler og interne veier kan tillates av kommunen, i samråd med veimyndighetene, når det ikke reduserer trafikksikkerheten.

§ 7.4 Frisiktsoner

a) Alle frisiktsoner ved vei er vist som spesialområde i kombinasjon med tilliggende dominerende formål. Innenfor frisiktzone og ev. byggegrense til vei er det ikke tillatt med anlegg eller tiltak høyere enn ½ meter, eller noe som på annen måte hindrer frisikten i avkjørsler/kryss. Trær, stolper eller liknende element kan godtas etter særskilt vurdering. Kommunen avgjør hvilke anlegg eller tiltak som hindrer sikt ved privat og kommunal vei, mens Veikontoret avgjør slike saker langs riks- og fylkesveiene, jf. fellesbestemmelsene til byggeområder.

§ 7.5 Kommunalteknisk anlegg – miljø og gjenvinningsstasjon - lager

a) Den kommunale fyllplass i området er avsluttet og tildekket, og område SO1 kan benyttes som kommunal miljø- og gjenvinningsstasjon og lager for kommunens uteseksjon.

b) Deler av området skal avgrenses med gjerde og låsbar port.

§ 7.6 Kommunalteknisk anlegg – vann- og avløpsanlegg

a) Innenfor planområdet kan det etableres felles anlegg for vannforsyning og avkloakking. Pumpestasjoner kan etableres innenfor angitte områder, SO2-SO3.

§ 8 Fellesområder, jf. PBL § 25 pkt. 7

a) Alle fellesområder skal være opprettet og sikret før byggetillatelse gis innenfor disse områdene. Utearealene innenfor fellesområdene skal være opparbeidet samtidig, eller før fellesbebyggelsen tas i bruk.

Felles avkjørsel

Fa1: Avkjørsel skal sikre adkomst til A1 og Fp1.

Felles parkering

Fp1 og 2: Felles parkering for B1-B19 og eventuelle framtidige fradelinger fra disse eiendommene.

Fp3: Felles parkering for fritidsbebyggelse på B14-B19 og eventuelle fradelinger fra disse eiendommene.

§ 9 Dispensasjon

a) Dersom det foreligger særlige grunner kan kommunen gi dispensasjon fra reguleringsbestemmelsene innenfor rammen av Plan- og bygningsloven, jf. §7 i loven.

Plankart, datert:	01.08.2000
1. gangs behandling:	15.08.2000
Utlagt til offentlig ettersyn i tidsrommet:	18.08-19.09.2000
2. gangs behandling:	13.03.2001
Vedtak om egengodkjenning av plankart med bestemmelser, sak 7/01	27.03.2001

REGULERINGSBESTEMMELSENE SAMSVARER MED IVELAND
KOMMUNESTYRE SITT VEDTAK AV "REGULERINGSPLAN -
1000ÅRSTOMTA VED TINGTJØNN, IVELAND KOMMUNE" ,

MØTEDATO: 27.03.2001 SAK 7/01

IVELAND KOMMUNE BIRKETVEIT DEN *9/5-01*

ole magne omdal
.....
OLE MAGNE OMDAL
ORDFØRER
 IVELAND KOMMUNE
Ordføreren

Vilkår:

1. Eieren av Grosås gnr.3 bnr.1 skal ha rett til å nytte traktorveg og opplagsplass på gnr.36 bnr.15 Kattulåsen på samme måte som eieren.
2. 6 hytter (Nesane 1 gnr.36 bnr.30, Nesane 2 gnr.36 bnr.19, Nesane 3 gnr.36 bnr.29, Nesane 4 gnr.36 bnr.28, Nesane 5 gnr.36 bnr.18 og Nesane 6 gnr.36 bnr.27) skal ha/har følgende rettigheter på eiendommen Nesane gnr.36 bnr.14:
 - a. Rett til båtfeste i Grossvannet.
 - b. Rett til å ta vann i fellesbrønn som blir opparbeidd for hyttene.
 - c. Rett til å benytte parkeringsplass og den private vegen som fører inn til hytteområdet fra rikeveg 403. Dette etter de til enhver tid gjeldende regler fastsatt av Statens vegvesen (Vegsjefen i Aust-Agder).
 - d. Pliktig til å delta i nødvendig vedlikeholdsutgifter til parkeringsplass og veg med 1/6 (Heftet er tatt inn/blir tatt inn i skjøtet til hver enkel hytte).
3. Kjøperen dekker alle utgifter med overdragelsen.

Vilkårene vedtas:

Signe Haugland

Torodd Lørdal

Som gift med skjøtstederen samtykker jeg i skjøtningen.

1. G.nr. 36, b.nr. 28 skal ha rett til båtferd i Grossvannet på G.nr. 36, b.nr. 14.

Vi/jeg bekrefter at: _____
har undertegnet eller vedkjent seg sin underskrift på dette dokument i mitt/vårt nærvær og at han/hun er over 18 år. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

_____ den _____ 19____

Navn

Navn

Født: _____

Født: _____

Adresse

Adresse

- G.nr. 36, b.nr. 28 skal ha rett til båtferd i Grossvannet på G.nr. 36, b.nr. 14.
- G.nr. 36, b.nr. 28 sammen med de øvrige 5 hytter ha rett til å benytte parkeringsplass og den private vegen som fører inn i hytteområdet fra riksveg 403. Dette etter de til enhver tid gjeldende regler fastsatt av Statens vegvesen.
- G.nr. 36, b.nr. 28 er pliktig til å delta i nødvendig vedlikeholdsutgifter til parkeringsplass og veg med 1/5, dette gjeld også vintervedlikehold.
- Alle omkostninger ved overdragelsen dekkes av kjøperen.

- Fyll ut det som passer.
- Det må fremgå hvor lenge en eventuell heftelse skal hvile på eiendommen. Klausul om forkjøpsrett må angi om forkjøpsretten skal falle bort hvis den ikke benyttes første gang det er anledning til det.
- Stryk det som ikke passer. Ektefellens samtykke må innhentes selv om eiendommen er skjøtstederens særeie såfremt den tjener til felles bolig eller erhvervsvirke er knyttet til den som anført, medmindre ektepakt bestemmer noe annet.

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 rabattert 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”

Rett 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 oppjøret 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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). 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 eiendomsmeaglerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Tingtjønn 16, 4724 IVELAND

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

KRISTINA OMDAL | Eiendomsmegler | **995 65 322**

kristina.omdal@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. VENNESLA** | Revia 1 | 38 02 22 22