

Kviåsen 4

Kviåsen - Vegårshei



Prisantydning: **kr 1 500 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Velkommen til Kviåsen 4!



Hyggelig stue med plass til ulike møblelementer. Det er godt med naturlig belysning inn i stuen. Fra stuen er det utgang til en hyggelig og solrik terrasse

Hyggelig enderekkehus på ett plan med garasjeplass og solrik terrasse - gåavstand til Myra - Romslig tun

OMRÅDE

Kviåsen

ADRESSE

Kviåsen 4, 4985 VEGÅRSHEI

Prisantydning

kr 1 500 000,-

Omkostninger: **kr 48 400,-**

Totalpris: **kr 1 548 400,-**

Formuesverdi: **kr 316 625,-**

Kommunale avgifter: **kr 26 507,- per år**

Eiendomskatt: **kr 3 544,-**



BRA-i: 63 m²

BRA-e: 27 m²

BRA Total: 90 m²

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1994

Soverom: 1

Etasje: 1

Eierform bygning: Eierseksjon

Felleseie tomt: Eiet

Tomteareal: 2166 m²

Louise Tallaksen

Eiendomsmegler

476 57 250

louise.tallaksen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Risør/Tvedestrand

Hovedgata 26, 4900 Tvedestrand

37 14 30 00

sormegleren.no

KVIÅSEN 4

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 43, bnr. 70, snr. 3, ideell andel 1/1
i Vegårshei kommune.

Areal

BRA - i: 63 m²

BRA - e: 27 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 90 m²

TBA: 19 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Rekkehus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 63 m² Entré, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom og bod

BRA-e: 6 m² Bod m/utvendig adkomst

TBA fordelt på etasje

1. etasje

19 m²

Garasje - andel - sameie

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 21 m²

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

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

Tilgjengelige opplysninger fra forrige omsetning tilsier at det innvendige bodrommet har i perioder vært benyttet som oppholdsrom. Rommet er ikke bruksendret og inngår i derfor i beregningen av boligens sekundærromsarealer.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er arealet av treterrassen på den vestlige siden som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten.

Tilkomstrapper, plattinger og øvrig opparbeidelse på terreng er ikke inkludert i beregningen av terrasse / balkongarealene (TBA).

Tomtetype

Felleseie tomt.

Tomtestørrelse

2166 m²

Tomtebeskrivelse

Felleseie tomt.

Eiendomsgrensene er middels nøyaktige og kan derfor avvike i større eller mindre grad.

Beliggenhet

Velkommen til Kviåsen 4

Eiendommen ligger fint og solrikt til på Kviåsen med kort avstand inn til sentrumskjernen. Eiendommen ligger i et etablert boligfelt. Rekkehuset ligger fint til med kort vei til barnehage, barneskole og ungdomsskole.

Beliggenheten gir kort vei til blant annet Myra, matbutikk, bensinstasjon og barnehage. På Myra er det et godt service tilbud, treningsstudio, kommunale tjenester, samt skole og skisenter i sentrum. Videre er det også fine turområdet i nærheten. Til Tvedestrand er det ca. 22 km. , grei kjøreavstand hvis arbeidsstedet skulle befinne seg her. Videre inn til Vegår er det også flotte naturområder - et perfekt området for å padle, bade og fiske! Vegår er et svært stort innlandsvann med de muligheter for utforskning som det gir - blant annet er det 365 øyer i Vegår vannet.

Vegårshei er en fin kommune med et godt aktivitetstilbud for barn, familie og unge. Kviåsen ligger fint til i forhold til naturområdene i kommunen og i forhold til butikkene og tjenestene man trenger i hverdagen. En biltur unna er Brokelandsheia og Tvedestrand, som har et enda større tilbud for familien. Myra er innenfor gåavstand - praktisk dersom man ikke har bil.

Beliggenheten er sentrumsnær, men samtidig ligger eiendommen litt utenfor hovedveien.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Lett undertak av trefiberplater. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Det er skiftet en del av taksteinene.

Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Det er montert liggende malt kledning.

Taket er en fabrikkfremstilt saltakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede boligrom.

Betonggulv mot grunnen.

Boligen er utført med elementpipe.

Boligen er utført med vannrør/trykkør i kobber.

Synlige avløpsrør i plast.

Det visuelle inntrykket tilsier at bygningen er oppført på planerte masser over fjellgrunn.

Støpt plate med forblendingsplater mot ringmur.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for fullstendig besvarelse.

Innhold

Boligen inneholder entre, badetrom, kjøkken og stue, bod og et soverom. Det er en utvendig bod.

Ved boligen medfølger en garasjeplass i felles garasjeanlegg med plass til en bil.

Hyggelig og solrik terrasse.

Det foreligger tegning av rekkehuset fra august 1993. Det utvendige bodromstilbygget fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

Det foreligger tegninger av garasje, datert 06.08.2011. Det foreligger dispensasjon fra reguleringsplan Mauråsen for oppføring av garasje.

Standard

Boligen har normal standard og fremstår som normalt vedlikeholdt.

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

Delvis overbygget inngangsparti tilknyttet utvendig bod.

Enkel entre med plass til å henge fra seg yttertøy. Flislagt gulv med varmekabler. Fra entre kommer vi videre inn i stuen, som har en åpen løsning mot kjøkkenet. Hyggelig stue med plass til ulike møblelementer. Det er godt med naturlig belysning inn i stuen. Fra stuen er det utgang til en hyggelig og solrik terrasse. Videre er det vedovn i stuen som gir god oppvarming for hele boligen.

Kjøkkenet:

Stue og kjøkken i åpen løsning. Fabrikkfremstilt innredning med overskaper, underskaper og høyskap. Fronter i lys utførelse. Kjøkkenet er utstyrt med utslagvask, avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Det er montert varmtvannsbereder / benkbereder i underskap. Kjøkkenventilator med avkast ut.

Baderom:

Kombinert bad / vaskerom. Flislagt gulv med oppkant. Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet takessplater i himlingen. Baderommet er utstyrt med standard toalett, servantinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksvifte på yttervegg.

Videre er det er ett soverom. Soverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og skap/kommode.

Innvendig bod - praktisk for oppbevaring.

Garasje fra 2011. Bygningen har enkel standard. Andel i felles garasjerekke.

Diverse:

Fiber.

Tilstandsrapport:

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 21.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Enderেকেhus fra 1994, oppført i en etasje, med tilhørende andel i felles garasjerekke. Boligen er utført med "alt på en flate". Tilgjengelige opplysninger tilsier at garasjerekken ble oppført i 2011. Ut fra alder og datidens byggemåte, fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt. Det ble registrert noe ujevnheter i deler av de innvendige gulvene. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrom. Byggtekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3: Store eller alvorlige avvik

Utvendig > Snøfangere

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

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. Det mangler tilluftsspalte for luftgjennomstrømning i dør. Ventilatoren var ikke i drift på befaringstidspunktet. Det ble registrert motfall på deler av gulvet. Feil utførelse av overgang mellom flisoppkant og våtromsplater. Sluk har begrenset tilgang som følge av lav høyde mellom gulv og kabinettbunn. Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk for å unngå tilstopping.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Brannslukningsapparat er over 10 år. (produksjonsmerket 1997).

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Det ble registrert uttørkede fuktmerker i deler av undertaket. Noe lav opplekking medfører redusert utlufting mellom undertak og yttertakstekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Normal alders slitasje / solfalming. Varierende grad av overflate-flass. Delaminerte overflater i deler av gradrennene.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Det ble registrert soltørket og værslitt ytterkledning i tilknytning til den sydlige siden.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen. Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen. Delvis sammenklemte luftesplater ved takutstikkene. Det er ikke etablert vindtett-sjikt over isolasjon på øverloft. Det ble registrert avføring fra mus enkelte steder.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik: Normale aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser.

Utvendig > Terrassedør og boddør

Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det ble registrert noe friksjon mellom terskel og dørblad, hovedsakelig i tilknytning til terrassedøren. Naturlige aldringssvekkelser for tettepakning og isolerglass.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene. Det ble registrert sprekk i nedre del av betongrampen. Deler av konstruksjonen ligger i nær tilknytning til terreng / opparbeidelser og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene.

Innvendig > Overflater

Det er avvik: Det ble registrert redusert limdekning (bom) i tilknytning til enkelte kantfliser i entrè. Kontrollerte fliser ligger for øvrig stabilt. Videre ble det registrert påbegynt delaminering i laminatskjøter, gjennom stue og kjøkken. Løs feielist ved terskel i entrè.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det ble registrert ujevnheter / svanker i deler av sålen med påfølgende friksjon mellom gulv og dørblad i tilknytning til den innvendige boden.

Innvendig > Radon

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

Innvendig > Pipe og ildsted

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Synlig misfarget maling på brannmur ved ildsted. Det er kort avstand mellom ildsted og brannmur. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er avvik: Våtrommet er ikke egnet for direkte dusjvann / fuktbelastning mot veggflatene.

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det er avvik: Det ble registrert løs innfesting mellom kjøkkenkran og benk/skyllekum.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Deler av røropplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning. Dørene til bad og soverommet er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

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

Tilgjengelige kursfortegnelse i tavleskapet. Kursfortegnelsen er ikke oppdatert ettersom varmekablene ikke er merket i tavleskapet. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Det er avvik: Det ble registrert utvendige riss / overflateflatesprekker i enkelte av forblendingsplatene.

Videre ble det registrert horisontalavvik / svanker i deler av betongsålen.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, frysenskap/-boks, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telenor.

Parkering

Parkering på felles tomt.

Det medfølger en garasje plass.

Radonmåling

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

Diverse

Leiligheten er forsikret i Storebrand med polisenummer: 1193178

ENERGI**Oppvarming**

Vedovn.

Varmekabler i entre og bad.

Info strømforbruk

Selger opplyser om et antatt strømforbruk på ca. 4 000 KWH det siste året.

Strømforbruket vil variere med bruken av eiendommen.

Energikarakter

E

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 26 507

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

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

Vann: 6 400,-

Avløp: 11 625,-

Eiendomsskatt: 3 544,-

Feiing: 365,-

RTA: 4 573,-

Eiendomsskatt

Kr 3 544

Eiendomsskatt år

2024

Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten er inkludert i de kommunale avgiftene.

Formuesverdi primær

Kr 316 625

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 1 203 174

Formuesverdi sekundær år 2022

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Eierbrøk

1/3

Felleskostnader inkluderer

Sameiet har ingen aktiv forretningsførsel, og har ikke utarbeidet regnskap, budsjett, husordensregler eller vedtekter. Det er ingen aktiv drift i sameiet. Ingen avtale om felleskostnader pr. i dag. Hver seksjonseier har ansvar for sin del.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4212/43/70/3:

31.10.2024 - Dokumentnr: 2173229 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: Sørmeglere AS

Org.nr: 944 121 331

Elektronisk innsendt

03.02.1995 - Dokumentnr: 383 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 3

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1/3

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 23.12.1994. Ferdigattesten gjelder Mauråsen gnr. 43 og bnr. 70. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest datert 05.02.2013. Ferdigattesten gjelder garasje. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

23.12.1994.

Vei, vann og avløp

Vei. Kommunal vei frem til eiendommen. Eier opplyser om at de selv må ordne med brøyting av tunet.

Vann. Offentlig.

Avløp. Offentlig.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig, tilhører reguleringsplan Mauråsen, datert 25.08.2009. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Området rundt eiendommen er blant annet regulert til friluftsområde og forretning/kontor/offentlig.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Eiendommen er over to mål, og egenerklæring om konsesjonsfrihet må fylles ut. Kjøper må undertegne dette før megler sender til kommunen for registrering. Sørmeglere gjør oppmerksom på at kommunen må ha bekreftet at egenerklæringen er registrert i matrikkelen før skjøte kan sendes til tinglysing. Oppgjør kan ikke finne sted før dette foreligger.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgssoppgave, 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 bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 1 500 000

Totalpris

Kr 1 548 400

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

37 500,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

38 500,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

48 400,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

1 538 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

1 548 400,00 (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.

Budgivning

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse.

Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til kr 60 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 14.950,- og visning kr 1.500,- pr. stk.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 100 850,00,- inkl. mva.

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

Selger

Åsmund Aas

Oppdragsansvarlig

Louise Tallaksen

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

Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato
25.11.2024



Eiendommen ligger fint og solrikt til på Kviåsen med kort avstand inn til sentrumskjernen



Boligen har en utvendig bod



Enkel entre med plass til å henge fra seg yttertøy. Flislagt gulv med varmekabler



Fra entre kommer vi videre inn i stuen, som har en åpen løsning mot kjøkkenet



Stue og kjøkken i åpen løsning. Fabrikkfremstilt innredning med overskaper, underskaper og høyskap. Fronter i lys utførelse



Kjøkkenet er utstyrt med utslagvask, avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin. Hyggelig liten frokostkrok på kjøkkenet



Terrassen er på ca. 19 kvm.



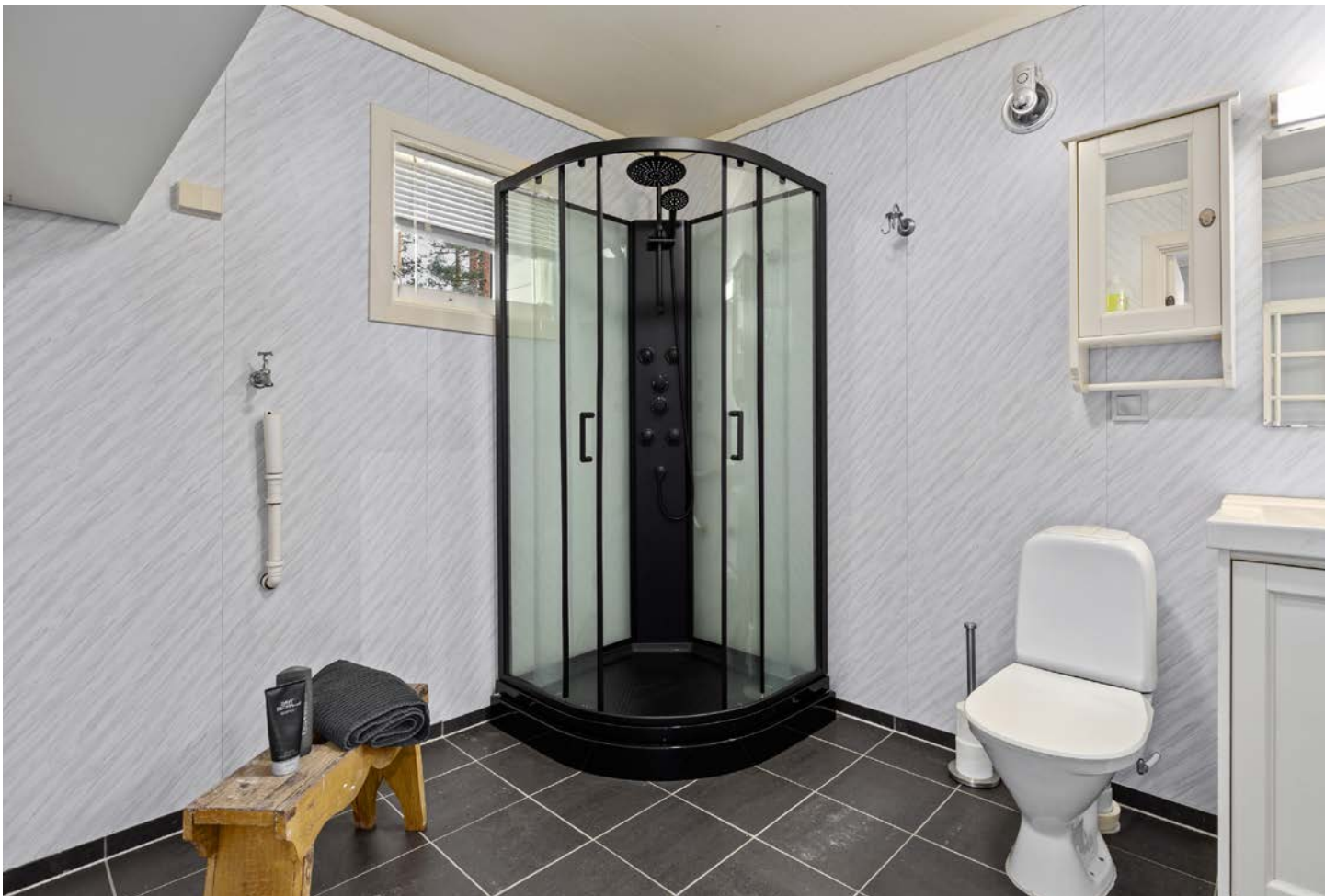
Videre er det er ett soverom. Soverommet er romslig med god plass til dobbeltseng og skap/kommode



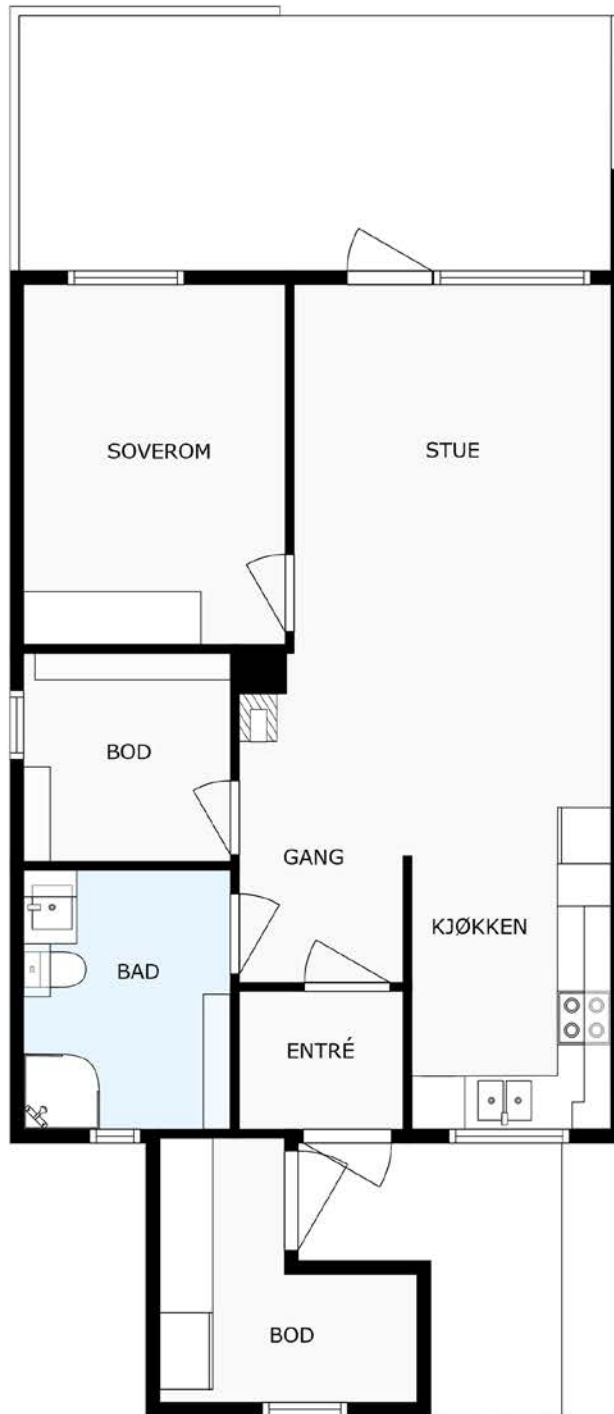
Innvendig bod - Praktisk for oppbevaring



Kombinert bad / vaskerom



Baderommet er utstyrt med standard toalett, servantinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekksvifte på yttervegg



Nabolagsprofil

Kviåsen 4

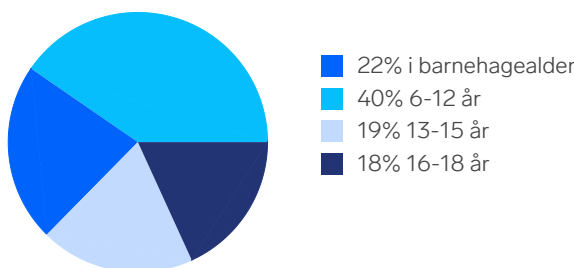
Offentlig transport

🚏 Kviengveien Linje 155	4 min 🚶 0.3 km
🚏 Vegårshei stasjon Linje F5	5 min 🚶 2.7 km
🚏 Vinterkjær trafikknutepkt buss	23 min 🚶
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 19 min 🚶

Skoler

Vegårshei skule (1-10 kl.) 283 elever, 20 klasser	20 min 🚶 1.4 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	24 min 🚶 22.8 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	35 min 🚶 30.5 km

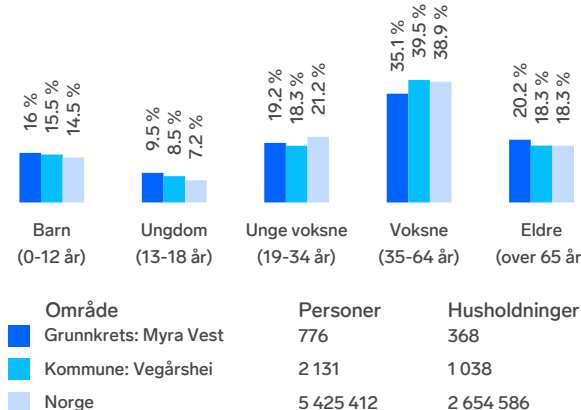
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	36%	33%
Ikke gift	48%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

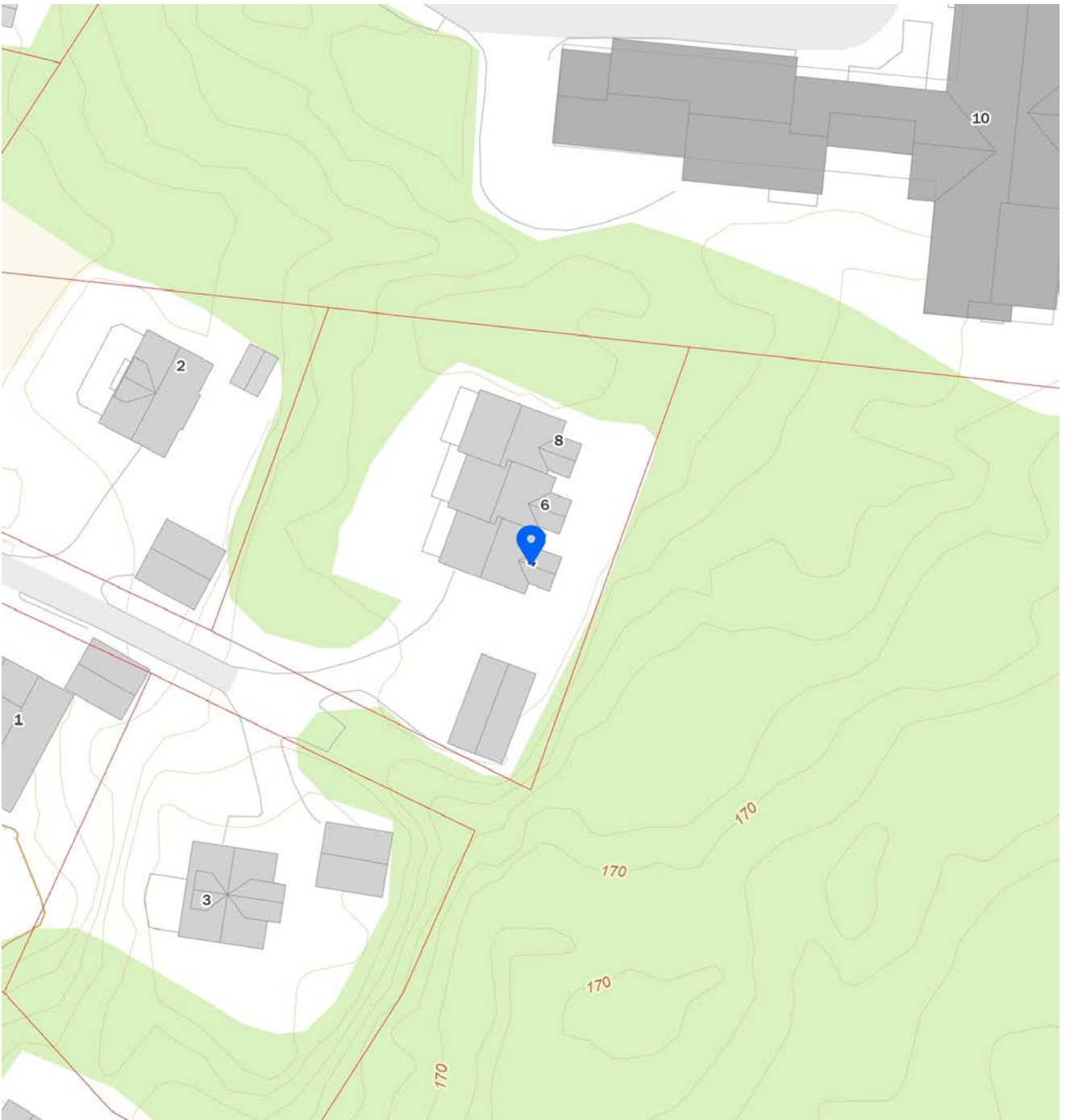
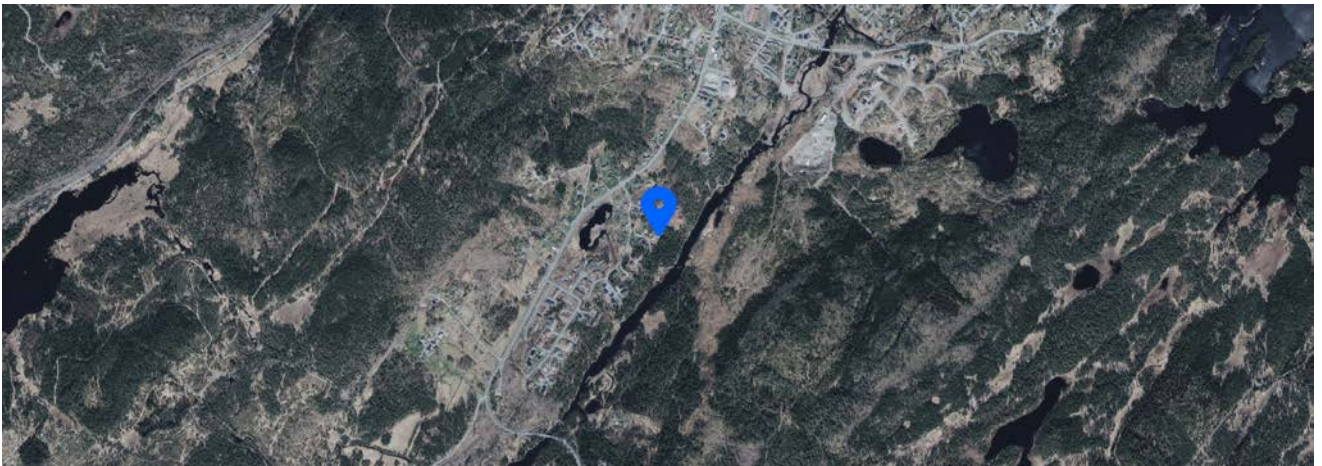
Vegårshei barnehage avd. Myra (1-5 år) 30 barn	13 min 🚶 0.9 km
Ljøstadsaga barnehage (0-5 år) 38 barn	5 min 🚶 2.4 km
Dyrebo gårdsbarnehage (0-5 år) 26 barn	5 min 🚶 3.2 km

Dagligvare

Kiwi Vegårshei PostNord	15 min 🚶 1.1 km
----------------------------	--------------------

Sport

🏊 Mauråsen nærmiljøanlegg Ballspill	2 min 🚶 0.1 km
🏊 Vegårsheihallen Aktivitetshall	19 min 🚶 1.4 km
🏊 Atletix Vegårshei	4 min 🚶
🏊 SKY Fitness Tvedestrand	23 min 🚶




Tilstandsrapport

 Rekkehus

 Kviåsen 4, 4985 VEGÅRSHEI

 VEGÅRSHEI kommune

 # gnr. 43, bnr. 70, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 90 m² BRA-i: 63 m²



Befaringsdato: 21.11.2024

Rapportdato: 23.11.2024

Oppdragsnr.: 20201-1564

Referansenummer: AH7191

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen



Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester
Tlf: 975 91 411 Epost: espmarti@live.no



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Enderekkehus fra 1994, oppført i en etasje, med tilhørende andel i felles garasjerekke.
Boligen er utført med "alt på en flate". Tilgjengelige opplysninger tilsier at garasjerekken ble oppført i 2011.

Ut fra alder og datidens byggemåte, fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt.

Det ble registrert noe ujevnheter i deler av de innvendige gulvene. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrom.

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Rekkehus

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

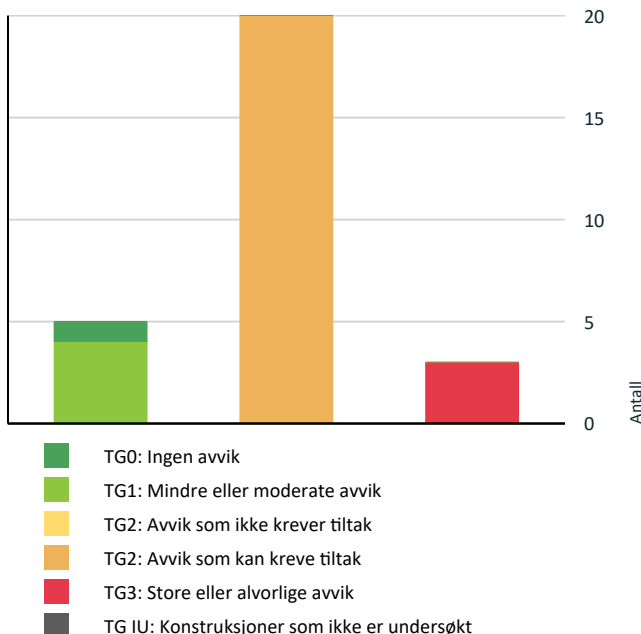
Det utvendige bodromstilbygget fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

Garasje - Andel - Sameie

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

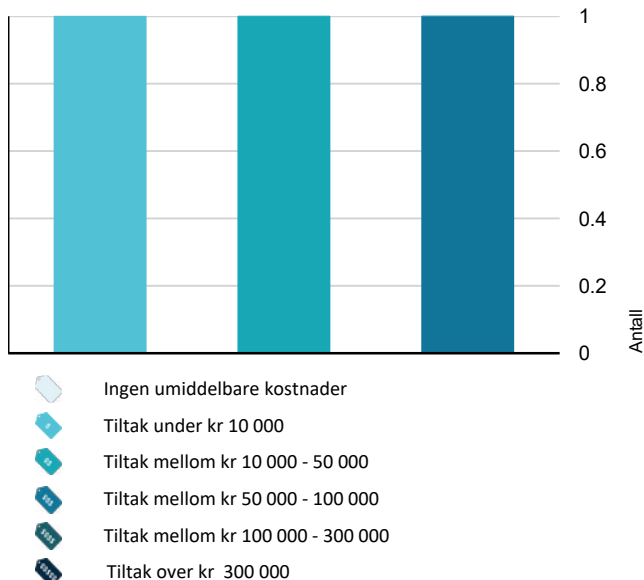
Sammendrag av boligens tilstand

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

Rapporten er utarbeidet av uavhengig takstmann, tilknyttet Norsk Takst.

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

Takstmann Espen Martinsen på e-post: espmarti@live.no eller tlf: 975 91411.

Mandat:

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

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Rekkehus

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Utvendig > Snøfangere

[Gå til side](#)

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



Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Generell

[Gå til side](#)

Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det mangler tilluftsspalte for luftgjennomstrømning i dør. Ventilatoren var ikke i drift på befaringstidspunktet. Det ble registrert motfall på deler av gulvet. Feil utførelse av overgang mellom flisoppkant og våtromsplater. Sluk har begrenset tilgang som følge av lav høyde mellom gulv og kabinettbunn. Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk for å unngå tilstopping.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Brann tekniske forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Brannslukningsapparat er over 10 år (produksjonsmerket 1997).

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

Kostnadsestimat: 750,-

 **Kostnadsestimat: Under 10 000**

Utvendig > Terrassedør og boddør

[Gå til side](#)

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

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

Det ble registrert noe friksjon mellom terskel og dørblad, hovedsakelig i tilknytning til terrassedøren. Naturlige aldringsvekkelser for tettepakning og isolerglass.

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.

Det ble registrert uttørkede fuktmerker i deler av undertaket. Noe lav opplekting medfører redusert utlufting mellom undertak og yttertaktekingen.

Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal alders slitasje / solfalming. Varierende grad av overflate-flass. Delaminerte overflater i deler av gradrennene.

Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

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

Det ble registrert soltørket og værslitt ytterkledning i tilknytning til den sydlige siden.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

Det er fra loft/kryploft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Delvis sammenklemt luftesplater ved takutstikkene. Det er ikke etablert vindtett-sjikt over isolasjon på øverloft. Det ble registrert avføring fra mus enkelte steder.

Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Normale aldringsvekkelser for tettepakninger og isolerglasser.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepåner. Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det ble registrert sprekke i nedre del av betongrampen. Deler av konstruksjonen ligger i nær tilknytning til terreng / opparbeidelser og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene.

Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert redusert limdekning (bom) i tilknytning til enkelte kantfliser i entrè. Kontrollerte fliser ligger for øvrig stabil. Videre ble det registrert påbegynt delaminering i laminatskjøter, gjennom stue og kjøkken. Løs feielist ved terskel i entrè.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert ujevnheter / svanker i deler av sålen med påfølgende friksjon mellom gulv og dørblad i tilknytning til den innvendige boden.

Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Sammendrag av boligens tilstand

Synlig misfarget maling på brannmur ved ildsted. Det er kort avstand mellom ildsted og brannmur.

Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

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

Kursfortegnelsen er ikke oppdatert ettersom varmekablene ikke er merket i tavleskapet. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)

Det er avvik:

Våtrommet er ikke egnet for direkte dusjvann / fuktbelastning mot veggflatene.

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

Det er avvik:

Det ble registrert utvendige riss / overflateflatesprekker i enkelte av forblendingsplatene. Videre ble det registrert horisontalavvik / svanker i deler av betongsålen.

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert løs innfesting mellom kjøkkenkran og benk/skyllekum.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av røropplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

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

Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dørene til bad og soverommet er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Tilstandsrapport

REKKEHUS



Byggeår
1994

Kommentar

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

Anvendelse

Bolig

Standard

Boligen har normal standard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og inspeksjon av tilgjengelige / gangbare deler av øverloftet, begrenset til de gangbare flatene.

Lett undertak av trefiberplater. Yttertak er tekket med betongtakstein.
Det er skiftet en del av taksteinene.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert uttørkede fuktmerker i deler av undertaket. Noe lav opplekting medfører redusert utlufting mellom undertak og yttertakstekkingen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Anbefaler å sørge for utskiftning av kommende taksteinbrekkasjer, hovedsakelig i tilknytning til gradrenner.



Nedløp og beslag

Tilstandsrapport

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

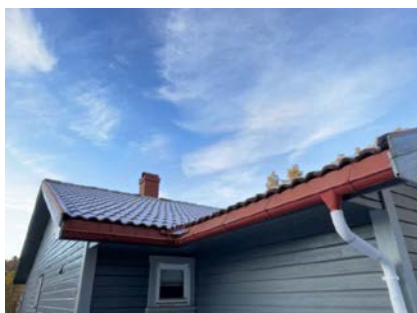
Vurdering av avvik:

- Det mangler tilfredsstillende adkomst til pipe for feier.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Normal alders slitasje / solfalming. Varierende grad av overflate-flass. Delaminerte overflater i deler av gradrennene.

Konsekvens/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.
- Stigetrinn for feier må monteres.



Snøfangere

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres snøfangere for å oppfylle byggeårets krav.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Tilstand og teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Det er ikke observert åpenbare tegn til utbøyninger eller setninger.

Det er montert liggende malt kledning. Utvendige overflater fremstår som normalt vedlikeholdt.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert soltørket og værslitt ytterkledning i tilknytning til den sydlige siden.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.

Det må påregnes normalt løpende vedlikehold. Utlufting av kledningen, vindsperre og eventuell etterisolering er naturlig å utbedre når kledningen en gang skal skiftes.



TE 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, innvendige overflater, takutstikket på et punkt og inspeksjon av tilgjengelige / gangbare deler av øverloftet, begrenset til de gangbare flatene.

Taket er en fabrikkfremstilt saltakskonstruksjon med horisontal isolering mot innredede boligrom.

Vurdering av avvik:

- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- Det er fra loft/kryp loft påvist indikasjoner på at det er punktering av dampspærre, som medfører svekket effekt av dampspærrefunksjonen.

Delvis sammenklemte luftesplater ved takutstikkene. Det er ikke etablert vindtett-sjikt over isolasjon på øverloft. Det ble registrert avføring fra mus enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres lokale tiltak.
- Lufting/ventilering bør forbedres.

Anbefaler ettermontering av vindtett over isolerende sjikt. Videre må det påregnes forebyggende tiltak mot mus på loftet.

Utlufting av kryp loft er av betydning for å unngå kondensfukt. Konstruksjonen må holdes under oppsikt for eventuelle tilstandsendringer.



Innfelt takbelysning perforerer dampspærresjikt i stue.



TE 2 Vinduer

Tilstandsrapport

Fastkarm og hengslede trevinduer i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Normale aldringssvekkelser for tettepakninger og isolerglasser.

Konsekvens/tiltak

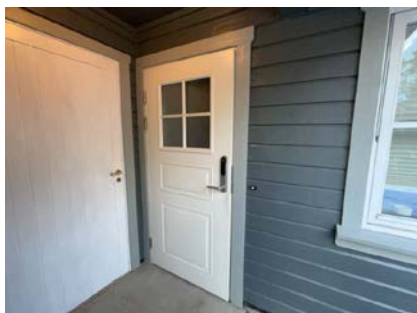
- Tiltak:

Normalt løpende overflatevedlikehold. Tettepakninger kan med fordel utbedres dersom det oppleves trekk i den kalde årstiden.



TE1 Hovedinngangsdør

Hovedinngangsdør - Tre / trefiberdør i malt utførelse med elektronisk låsevider.
Moderat slitasje.



TE2 Terrassedør og boddør

Terrassedør - Tredør i malt utførelse.

Boddør - Tre / trefiberdør i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert noe friksjon mellom terskel og dørblad, hovedsakelig i tilknytning til terrassedøren. Naturlige aldringssvekkelser for tettepakning og isolerglass.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

For øvrig normalt løpende vedlikehold.

Tilstandsrapport



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse mot terreng, på den vestlige siden. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av tildekkede konstruksjonsdeler. Betongplattning med skrårampe i tilknytning til hovedinngang.

Vurdering av avvik:

- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.
- Oppbyggingen av terrasse/balkong øker faren for skjulte skader i konstruksjonene.

Det ble registrert sprekke i nedre del av betongrampen. Deler av konstruksjonen ligger i nær tilknytning til terreng / opparbeidelser og utsettes for ekstra fuktbelastning med påregnelig raskere nedbrytning av trematerialene.

Konsekvens/tiltak

- Konstruksjonene må sikres mot råte, sopp og skadedyr.

Vedlikehold og kosmetisk utbedring av sprekke i betongrampe. Treterrassen kan være tidvis utsatt for vektbelastningen ved snøras fra taket. Overflatevedlikehold. Det må lages åpninger / avstandsspalte mellom terreng og trekonstruksjoner for å unngå unødig fuktbelastning og påfølgende råteskader.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert redusert limdekning (bom) i tilknytning til enkelte kantfliser i entrè. Kontrollerte fliser ligger for øvrig stabilt. Videre ble det registrert påbegynt delaminering i laminatskjøter, gjennom stue og kjøkken. Løs feielist ved terskel i entrè.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Det er ikke behov for umiddelbare tiltak. Det må for øvrig påregnes kommende utskiftning av laminatgulvet gjennom stue og kjøkken.

Grad av kosmetisk oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betonggulv mot grunnen. Teknisk oppbygning, armering og isolasjonstykkelser er ikke tilgjengelig for vurdering.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det ble registrert ujevnheter / svanker i deler av sålen med påfølgende friksjon mellom gulv og dørbblad i tilknytning til den innvendige boden.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 2 Radon

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

1 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen er utført med elementpipe.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.
Vedovn av støpejern i stue.

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Synlig misfarget maling på brannmur ved ildsted. Det er kort avstand mellom ildsted og brannmur.

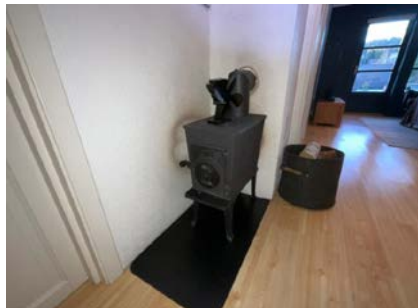
Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak

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

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

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

Malte speildører i tre.
Moderat slitasje.

Boddøren tar mot gulv. Viser for øvrig til avsnittet etasjeskille / gulv mot grunnen.

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Generell

kombinert bad / vaskerom.

Overflater:

Flislagt gulv med oppkant. Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet takesplater i himlingen.

Utstyr:

Standard toalett, servantinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.
Mekanisk avtrekksvifte på yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Det mangler tilluftspalte for luftgjennomstrømning i dør. Ventilatoren var ikke i drift på befaringstidspunktet. Det ble registrert motfall på deler av gulvet. Feil utførelse av overgang mellom flisoppkant og våtromsplater. Sluk har begrenset tilgang som følge av lav høyde mellom gulv og kabinettbunn. Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk for å unngå tilstopping.

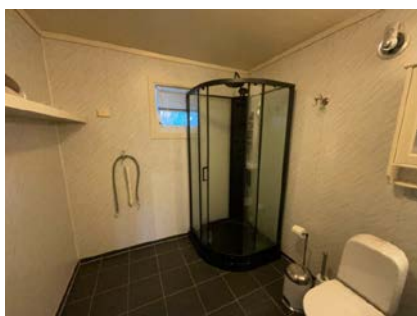
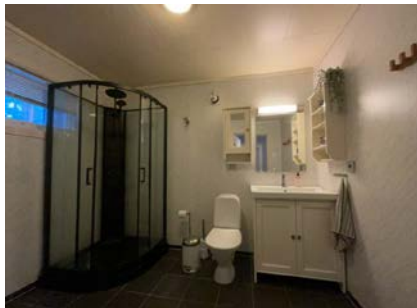
Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Baderommet fungerer med dagens bruk, ettersom det benyttes kabinett og overflatene ikke utsettes for direkte vannsprut. Våtrommet må for øvrig oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Dusjsone og røropplegg ligger mot yttervegger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Våtrommet er ikke egnet for direkte dusjvann / fuktbelastning mot veggflatene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Videre bruk av kabinettløsning inntil våtrommet skal renoveres.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Stue og kjøkken i åpen løsning.

Innredning:

Fabrikkfremstilt innredning med overskaper, underskaper og høyskap. Fronter i lys utførelse. Moderat slitasje. noe o skrap / bruksmerker

Utstyr:

Utslagvask.

Avsatt plass til komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin.

Det er montert varmtvannsbereider / benkbereider i underskap.

Det er foretatt fuktvurdering av underskap til utslagsvask. Ingen fuktsymptomer på befaringstidspunktet.

Anbefaler på generelt grunnlag å ettermontere komfyrvakt og automatisk lekkasjestopper / waterguard, for å redusere risikoen for fuktskader ved eventuelle lekkasjer (Ikke forskriftsmessig påkrevet som følge av boligens alder).

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det ble registrert løs innfesting mellom kjøkkenkran og benk/skyllekum.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av innfesting for kjøkkenkran / vannkran.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Boligen er utført med vannrør/trykrør i kobber. Ingen åpenbare lekkasjer fra røropplegget på befaringstidspunktet. Tilgjengelige opplysninger tilsier at boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Deler av røropplegget kan være utsatt for frostrisiko i den kalde årstiden.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskifting av rør.

Det må påregnes vedlikehold og fornyelser ved oppgraderinger av rom/våtrom med vannledninger. Videre anbefales ettermontering av automatisk lekkasjestopper / waterguard i tilknytning til rom uten med vanninstallasjoner og som ikke er utført med sluk og vanntette sjikt. Eksempelvis kjøkken.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og badrom. Det er montert veggventiler i stue, soverom og bod, samt ventiler i vinduene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Dørene til bad og soverommet er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Bedre ventilering må etableres.

Anbefaler aktiv bruk av mekaniske avtrekk og ettermontering av gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca 116 liter er plassert i kjøkkenskap.
Berederen er produksjonsmerket 1992.

Årstall: 1992

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Tilstandsrapport



TE 2 Elektrisk anlegg

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

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

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entrè.
Tavleskapet er utført med automatsikringer.
Tilgjengelige kursfortegnelse i tavleskapet.

Kursfortegnelsen er ikke oppdatert ettersom varmekablene ikke er merket i tavleskapet. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1994 Har ikke vært gjort noe som jeg vet siden det ble bygd.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

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

Ja Undertegnede har ikke elektrofaglig kompetanse. Vurderingene som fremgår beror på tilgjengelig eller manglende tilgjengelig dokumentasjon og informasjon fra selger, i kombinasjon med besiktigelse av tilgjengelige anleggsdeler.

Kursfortegnelsen er ikke oppdatert ettersom varmekablene ikke er merket i tavleskapet. Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

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



Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat er over 10 år (produksjonsmerket 1997).

Tiltak: Utskiftning av brannslukningsapparat

Anbefalt utskiftningsintervall for røykvarsler er hvert 8-10 år.

Kostnadsestimat: 750,-

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

Nei

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

Ja

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilstandsrapport

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

TE 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

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

TE 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt plate med forblendingsplater mot ringmur. Setninger, sprekker og riss i elementene kan ikke uten videre vurderes uten demontering og destruktive inngrep i elementene, eller ved vesentlige setningsavvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert utvendige riss / overflateflatesprekker i enkelte av forblendingsplatene. Videre ble det registrert horisontalavvik / svanker i deler av betongsålen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke registrert behov for umiddelbare tiltak. Viser for øvrig til kommentarfeltet: Etasjeskiller / gulv mot grunnen.



TE 0 Terrengforhold

Utvendig terrengnivå er opparbeidet med grus og plenareal. Det er ikke registrert visuelle symptomer eller opplysninger som tilsier at det er overvannsproblematikk.

Tilstandsrapport



TE 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Oljetank

Det er ikke nedgravet brensel tank for oljefyring på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Garasje - Andel - Sameie



Anvendelse

Garasje

Byggeår

2011

Standard

Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår som normalt vedlikeholdt.

Kommentar

Det er tilgjengelige matrikelopplysninger som legges til grunn for tidsangivelsen.

Beskrivelse

Andel i felles garasjerekke.

Tilgjengelige opplysninger tilsier at bygningen ble oppført i perioden rundt 2011.

Støpt betongsåle mot terreng og ringmur av lettklinkerblokker. Mindre riss i sålen. Ringmuren mangler utvendig puss / slemming. Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i uisolert bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med liggende malt dobbeltfalset kledning. Taket er en fabrikkfremstilt saltakskonstruksjon med lett undertak av trefiberplater. Det ble registrert noe misfarging fra kondensering i undertaket. Kan med fordel luftes på endeveggene. Yttertaket er tekket med betongtakstein. Det mangler snøfangere langs takfoten. Garasjen er utført med leddport, tilknyttet elektrisk portåpner. Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.



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

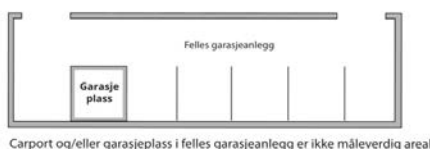
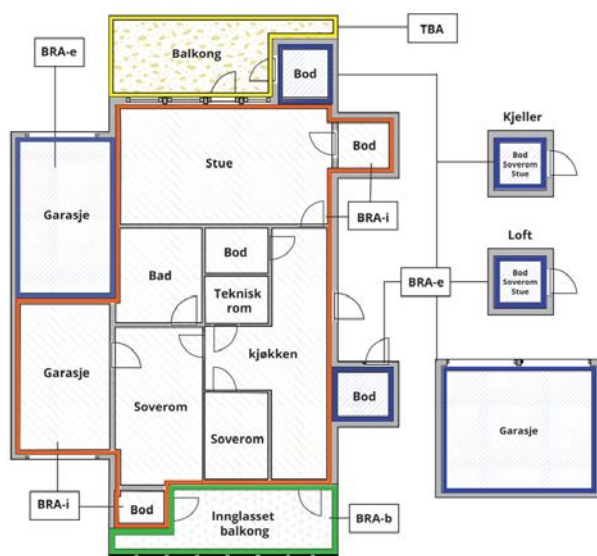
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Rekkehus

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	63			63	19
Etasje - Bod m/utvendig adkomst		6		6	
SUM	63	6			19
SUM BRA	69				

Romfordeling

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

Kommentar

Boligen er utført med "alt på en flate".

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

Tilgjengelige opplysninger fra forrige omsetning tilsier at det innvendige bodrommet har i perioder vært benyttet som oppholdsrom. Rommet er ikke bruksendret og inngår i derfor i beregningen av boligens sekundærromsarealer.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det utvendige bodromstilbygget fremgår ikke av tilgjengelige tegninger.

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:

Garasje - Andel - Sameie

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje		21		21	
SUM		21			
SUM BRA	21				

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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)
Rekkehus	57	12
Garasje - Andel - Sameie	0	21

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.11.2024	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4212 VEGÅRSHEI	43	70		3	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

Adresse

Kviåsen 4

Hjemmelshaver

Aas Åsmund

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

Tomteareal:

Det er ikke registrert eget tomteareal for boligen/boligseksjonen. Tilgjengelige opplysninger fra eiendomsregistreret (se eiendom) tilsier at tomten er et fellesareal for adressene Kviåsen 4, 6 og 8. I henhold til tilgjengelige opplysninger, utgjør fellesarealet/tomtearealet 2165,7 m².

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Selgers egenerklæring.			Gjennomgått		Nei
Tegning - Bolig. Datert August 1993			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest garasje, datert 05.02.2013			Gjennomgått		Nei
Ferdigattest - Bolig, datert 23.12.1994			Gjennomgått		Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier.			Gjennomgått		Nei
Tegning, garasje 08.02.2011			Gjennomgått		Nei
Oppdragsbekreftelse.			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 Rapportensammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av 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/AH7191>

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

Kviåsen 4, 4985 VEGÅRSHEI

11 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kviåsen 4	Kviåsen 4	

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?

Ikke relevant for denne boligen.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Har bodd i boligen siden jeg tok over i februar 2023

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Hovedselger

Aas, Åsmund

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94219775

Egenerklærings skjema

Name

Aas, Åsmund

Date

2024-11-11

Identification

 Aas, Åsmund



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

Egenerklærings skjema

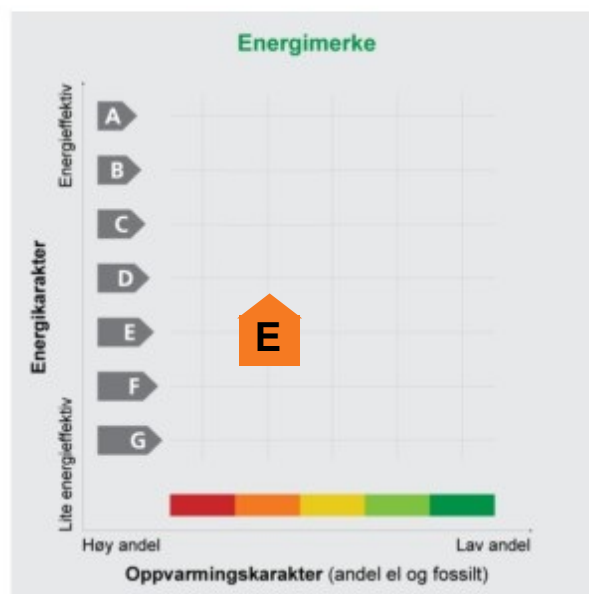
Signed by:

Aas, Åsmund

11/11-2024
12:55:43

BANKID

Adresse	Kviåsen 4
Postnr	4985
Sted	VEGÅRSHEI
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	43
Bnr.	70
Seksjonsnr.	3
Festenr.	0
Bygn. nr.	8767874
Bolignr.	H0103
Merkenr.	b2bc4d21-2c79-45a8-8b70-aa748b22b26f
Dato.	29 Sep 2022



Innmeldt av *****

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

- Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Redusér innnetemperaturen

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Rekkehus
Byggeår: 1994
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 69
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved
Ventilasjon: Naturlig ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kviåsen 4
Postnr/Sted: 4985 VEGÅRSHEI
Bolignr: H0103
Dato: 29.09.2022 9:55:27
Energimerkenr: b2bc4d21-2c79-45a8-8b70-aa748b22b26f
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 43
Bruksnr: 70
Seksjonsnr: 3
Festenr: 0
Bygningsnr: 8767874

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: 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 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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

Tiltak 20: 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.



Eiendomskart for eiendom 4212 - 43/70//3

5 m



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

----- Eiendomsgt omtvistet	— Eiendomsgt lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	— Eiendomsgt mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fiktiv	— Eiendomsgt mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	— Eiendomsgt middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	— Eiendomsgt nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	— Eiendomsgt uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 165,70 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6511353,68	Øst 491886,36

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6511322,01	491899,39	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	57,71	
2	6511337,93	491858,66	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	43,73	
3	6511357,85	491863,9	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	20,60	
4	6511378,71	491869,4	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	21,57	
5	6511378,19	491894,5	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	25,11	
6	6511377,85	491913,96	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	19,46	

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	03.02.1995	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1/3	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	43/70, 43/70/0/1, 43/70/0/2, 43/70/0/3
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
AAS ÅSMUND F290702*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kviåsen 4 4985 4985 VEGÅRSHEI	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kviåsen 4	H0103	43/70/0/3	69	2	1	1	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Kviåsen 4

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4985 VEGÅRSHEI	Kirkesogn	05080302 Vegårshei
Grunnkrets	105 Myra vest	Tettsted	3661 Myra
Valgkrets	1 Myra		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8767874		Rekkehus (131)	Tatt i bruk (TB)	23.12.1994

1: Bygning 8767874: Rekkehus (131), Tatt i bruk 23.12.1994

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	207
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	

Kulturminne	Nei	BRA Totalt	207
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	3

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.05.1994	27.05.1994
Igangsettingstillatelse	30.09.1994	10.10.1994
Tatt i bruk	23.12.1994	29.12.1994

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kviåsen 4	H0103	43/70/0/3	69	2	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	3	207	0	207	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 43/70

Bruksnavn	TOMT NR.2 MAURÅSEN	Beregnet areal	2165.7
Etablert dato	25.06.1993	Historisk oppgitt areal	2167,1
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerkna
Eiendomsteig	6511353.68	491886.36	0	Ja	2165.7	



Vegårshei kommune

Grunnkart

Eiendom: 43/70/0/3
Adresse: Kviåsen 4
Dato: 31.10.2024
Målestokk: 1:500



UTM-32

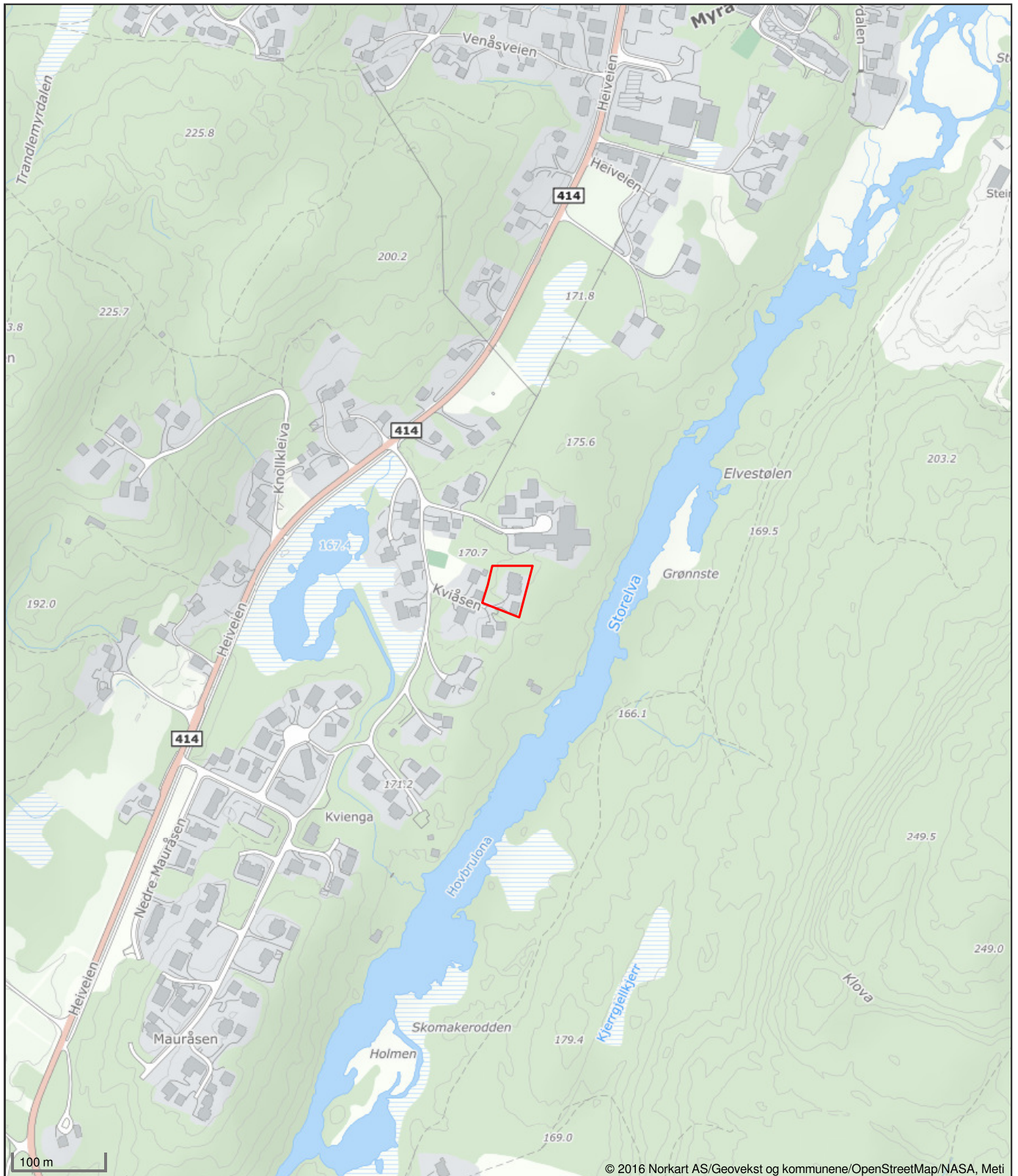
Eiendomsgr. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss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



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



Oversiktskart for eiendom 4212 - 43/70//



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.

MÅLEBREVuten grensejustering
med grensejustering

Kommune VEGÅRSHEI KOMMUNE Oppmålingsavdelingen Vegårshei
--

J.nr.	15/93
Målebrev nr.	308
Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.	

Målebrev over

Eiendom	Gnr.	Bnr.	Festenr.
	43	70	
	Bruksnavn/adresse Tomt nr.2 Mauråsen		
Areal	2167,1m ²		

Dagbokstempel
REGISTRERT
09 juli 1993
Holt Sorenskriverembete
Dagboknr. 1996

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

Dato for forretningen	15. april 1993
Rekvirent	Ola Myre
Bestyrer	Øystein Værland
Forretning	Kart og delingsforretning over parsell utskilt fra gnr.43 bnr.8. Parsellen er avmerket med 6 bolter i fjell. I mot vest tilgrenser 43/68, i mot nord 43/57. Hovedeiendommen 43/8 tilgrenser på de øvrige kanter. Jfr. målebrevkartet.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Vegårshei	25/6 1993	Helge Nilsen Oppm.sjef	Øystein Værland Oppmålingsavdelingen

Tinglysing

Dagbokstempel	Tinglyingsstempel
REGISTRERT	TINGLYST
09 juli 1993	Gebyr betalt med kr. 712,-
Holt Sorenskriverembete	Holt Sorenskriverembete
Dagboknr. 1996	Tvedestrand
	Mona Dalen (S)

Påtegninger (rettelser o.l.)

--

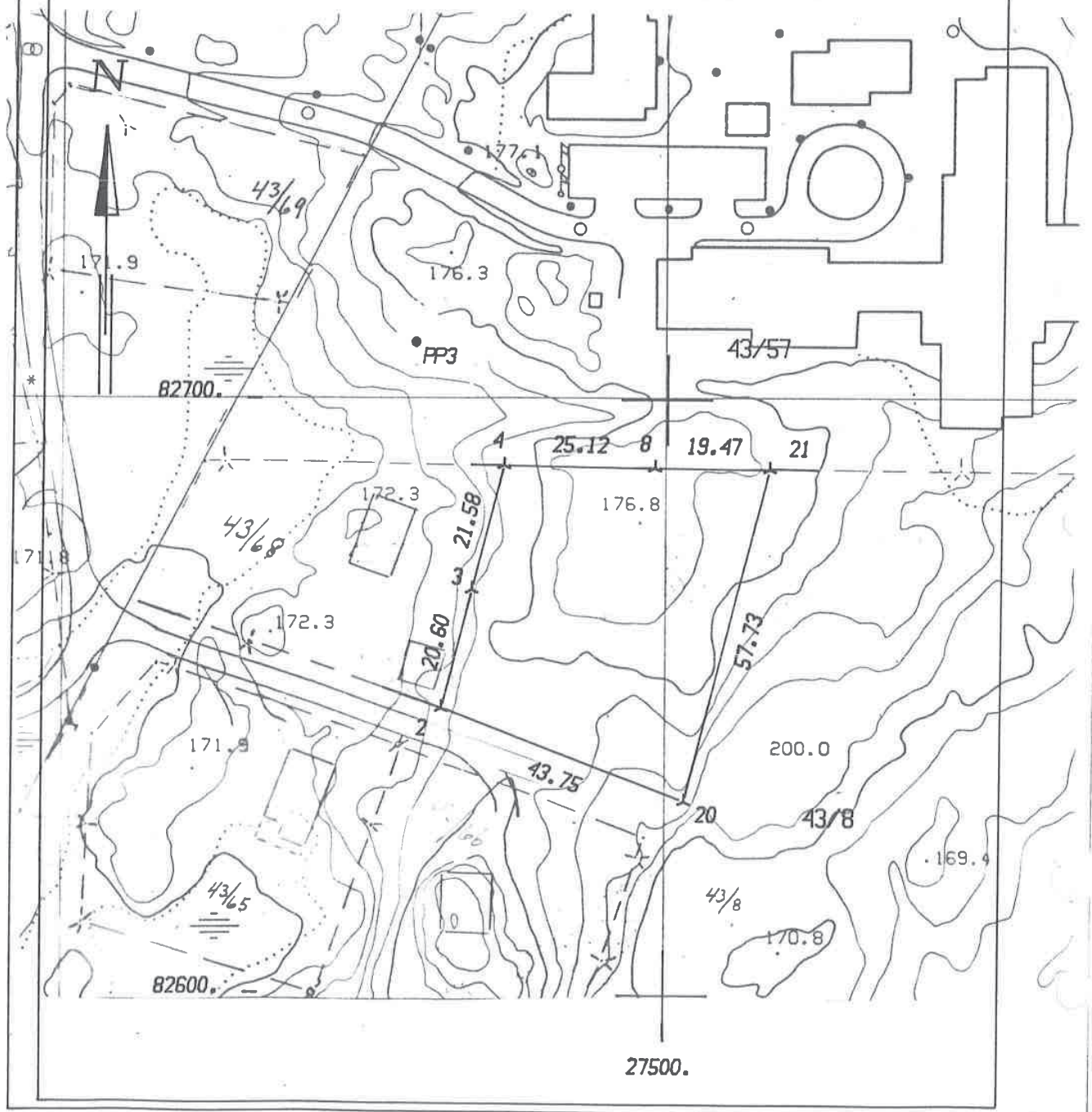
Gr. 43	Bnr. 70	Festnr.
Representasjonspunkt		
X 82664.	Y 27490.	Z
Kartblad BS018-1-51		X Landnett
Målestokk 1 : 1000.	Areal 2167.1 m ²	

MALEBREVKART	
Jnr. 15/93	
Målbrev nr. 308	

Funkt	Marking	X-koord.	Y-koord.	Lengde
2	BOLT I F	82647.99	27462.43	43.75
20	BOLT I F	82632.44	27503.32	57.73
21	BOLT I F	82688.43	27517.39	19.47
8	BOLT I F	82688.59	27497.92	25.12
4	BOLT I F	82688.88	27472.80	21.58
3	BOLT I F	82667.96	27467.49	20.60
FP3	FP	82709.49	27457.60	

Tomt nr.2 (Mauråsen)

VEGÅRSHEI KOMMUNE
Oppmålingsavdelingen





VEGÅRSHEI
KOMMUNE

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

Bankkontonr.: 2938.05.01706
Organisasjonsnr.: 964 965 048

Simon Follerås
4985 VEGÅRSHEI

Dato: 21.07.2011
Vår ref: 2011/461-2
Deres ref:
Saksbehandler:
Tore Smeland
Tlf. 37 17 02 23

DELEGERT VEDTAK NR. 111/11

KJELL AANONSEN / SIMON FOLLERÅS / KJETIL NYKAAS DISPENSASJON FRA REGULERINGSPLAN MAURÅSEN FOR OPPFØRING AV GARASJE, GNR. 43, BNR. 70

Vedtaket i denne saken er fattet av administrasjonen etter delegert myndighet gitt av kommunestyret i k-sak 96/2009 den 03.11.09.

Saksbehandlers avgjørelse / vedtak:

Etter Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 19-2 gis dispensasjon fra reguleringsplan Mauråsen for oppføring av garasje på gnr. 43, bnr. 70 som omsøkt,

Begrunnelsen er som angitt i saksfremstillingen.

Lovgrunnlag:

Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) kapittel 19.

Plangrunnlag:

Reguleringsplan Mauråsen, vedtatt av kommunestyret i k-sak 73/2009 den 25.08.09, sist endret av planutvalget i p-sak 26/2010 den 10.08.10.

Videre behandling:

Etter at det nå foreligger dispensasjon fra reguleringsplan Mauråsen, vil søknad om tillatelse til tiltak bli behandlet fortløpende.

Klage:

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





Saksopplysninger:

Saksdokumenter:

1. Søknad om tiltak / dispensasjon datert 23.06.11
2. Gjenpart av nabovarsel
3. Situasjonsplan M 1:500
4. Tegninger

Orientering:

Simon Follerås søker på vegne av eierne av de tre leilighetene i tremannsboligen på gnr. 43, bnr. 70 ved Mauråsen om dispensasjon fra reguleringsplan Mauråsen for oppføring av garasje.

I flg. reguleringsbestemmelsene kan denne tomte bebygges med inntil 250 m² bebygd areal (BYA).

Tomta er allerede bebyggt med en tremannsbolig med bebygd areal 232 m² BYA.

Det søkes om å oppføre en tredobbel garasje (en for leilighet) med bebygd areal 68 m² BYA.

Til sammen vil dette gi tomte et bebygd areal på 300 m² BYA.

Det søker om dispensasjon fra reguleringsplan Mauråsen for økning av tillatt bebygd areal fra 250 m² BYA til 300 m² BYA.

I flg. Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) kapittel 19 kan kommunen gi dispensasjon fra reguleringsplan. Det fremgår videre av loven at dispensasjon ikke kan gis dersom hensynene bak bestemmelsen det dispenseres fra, eller hensynene i lovens formålsbestemmelse, blir vesentlig tilsidesatt. I tillegg må fordelene ved å gi dispensasjon være klart større enn ulempene etter en samlet vurdering. Ved dispensasjon fra loven og forskrifter til loven skal det legges særlig vekt på dispensasjonens konsekvenser for helse, miljø, sikkerhet og tilgjengelighet. Ved vurdering av om det skal gis dispensasjon fra planer skal statlige og regionale rammer og mål tillegges særlig vekt. Det fremgår også av loven at kommunen ikke bør dispensere for planer, lovens bestemmelser om planer og forbud i § 1-8 når en direkte berørt statlig eller regional myndighet har uttalt seg negativt om dispensasjonssøknaden.

Samtlige varslede naboer har skriftlig, på gjenpart av nabovarsel, samtykket i tiltaket.

Saken er ikke oversendt fylkeskommunen og statlige etater for evt. merknader i det en ikke kan se at disse er direkte berørt av tiltaket.

Det foreligger i denne saken hovedsakelig momenter som taler for at det gis dispensasjon. Dette er

- gjelder en mindre overskridelse av tillatt utnyttelsesgrad på en tomt der omsøkte tiltak opprinnelig også var planen
- tomte og bebyggelsen av denne er eldre enn reguleringsplanen, og planlagt garasje var allerede da tremannsboligen ble bygd sett på som en mulighet
- det er ikke urimelig at tremannsboligen får en garasjeplass til hver boenhet
- tomte er på 2165 m², og med bolig og garasje som nå omsøkt vil utnyttelsesgraden være 13,9 % BYA, dette vurderes som ikke særlig høyt selv om bestemmelsene er som de er



- saken vil i liten grad kunne danne presedens da få andre er i tilsvarende situasjon
- en kan ikke se at tiltaket har negativ innvirkning på naturmangfoldet (tomta er bebyggt og planert)

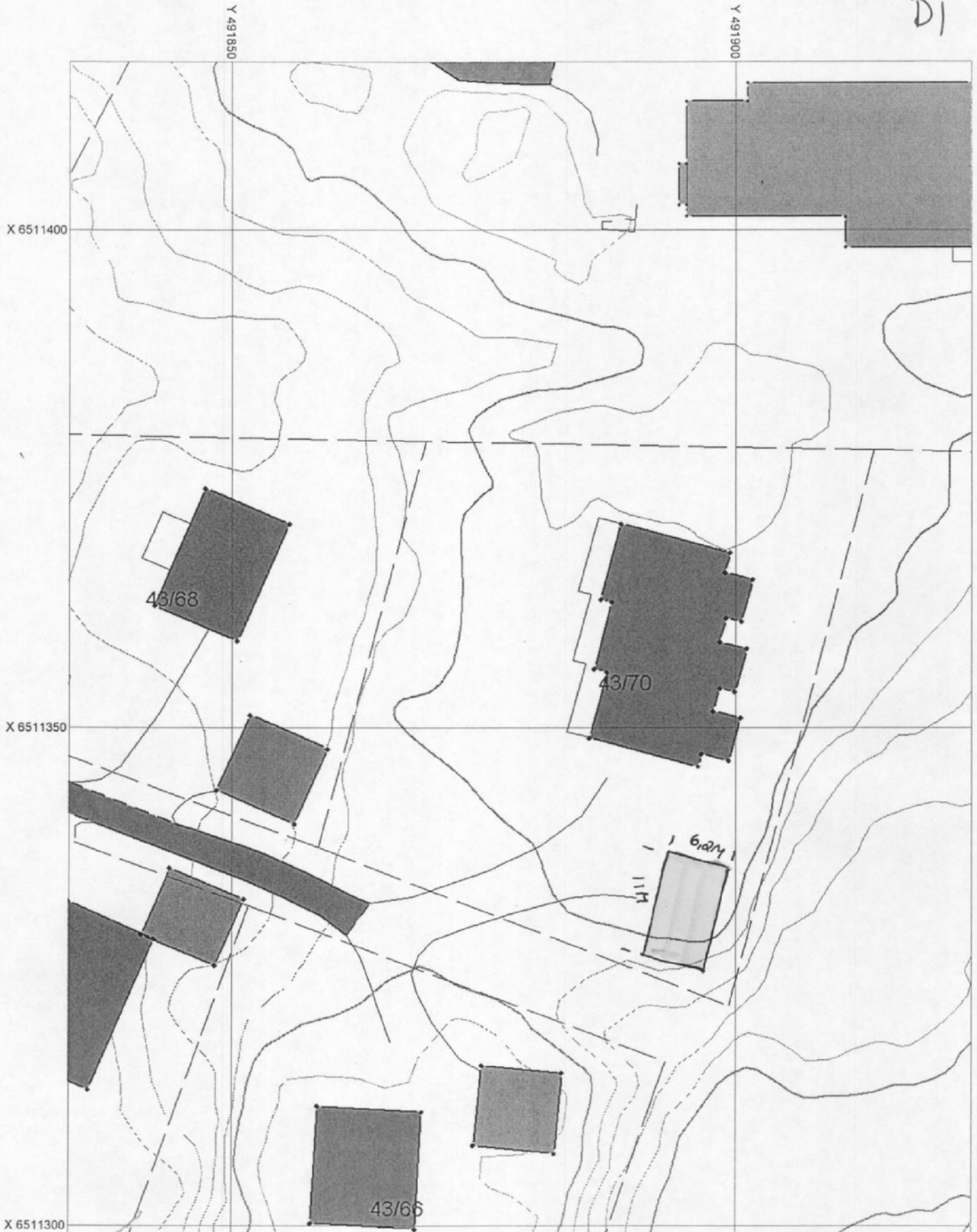
På denne bakgrunn gis dispensasjon som omsøkt.

Med hilsen

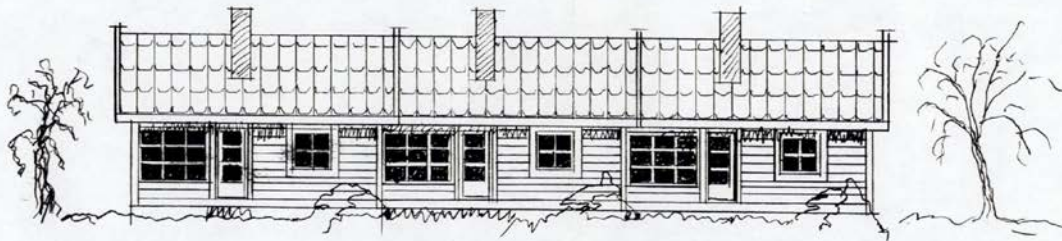
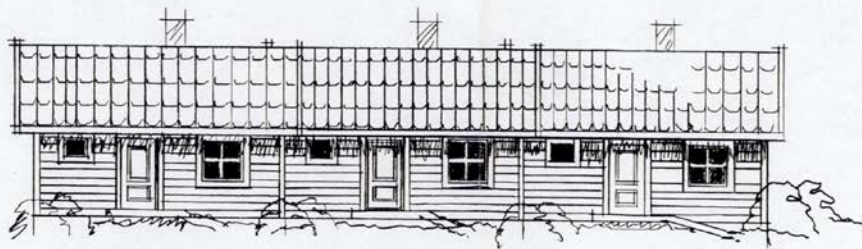
Tore Smeland
avdelingsingeniør

Kopi: Kjell Aanonsen, 4985 Vegårshei
Kjetil Nykaas, 4985 Vegårshei
Arvid Lindtveit, 4985 Vegårshei
Magne Myhre, 4985 Vegårshei
Geir Bråten, 4985 Vegårshei
Fylkesmannen i Aust-Agder, miljøvernavdelingen, Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal
Aust-Agder fylkeskommune, planavdelingen, Postboks 788 Stoa, 4809 Arendal

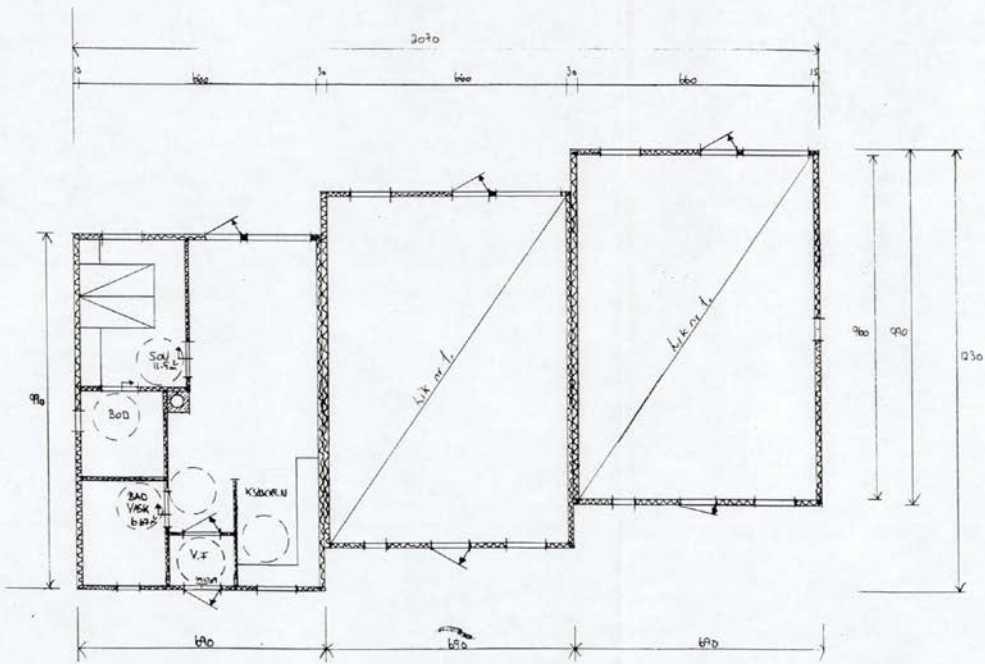
D1



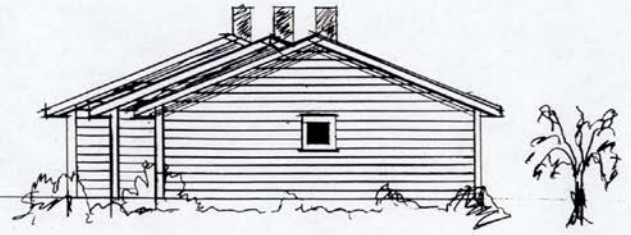
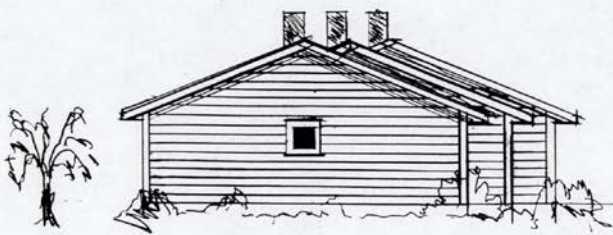
Kjell Aanonsen, Simon Follerås og Kjetil Nykaas
Gnr. 43, bnr. 70
Garasje
24.05.2011
Målestokk 1:500
Vegårshei kommune



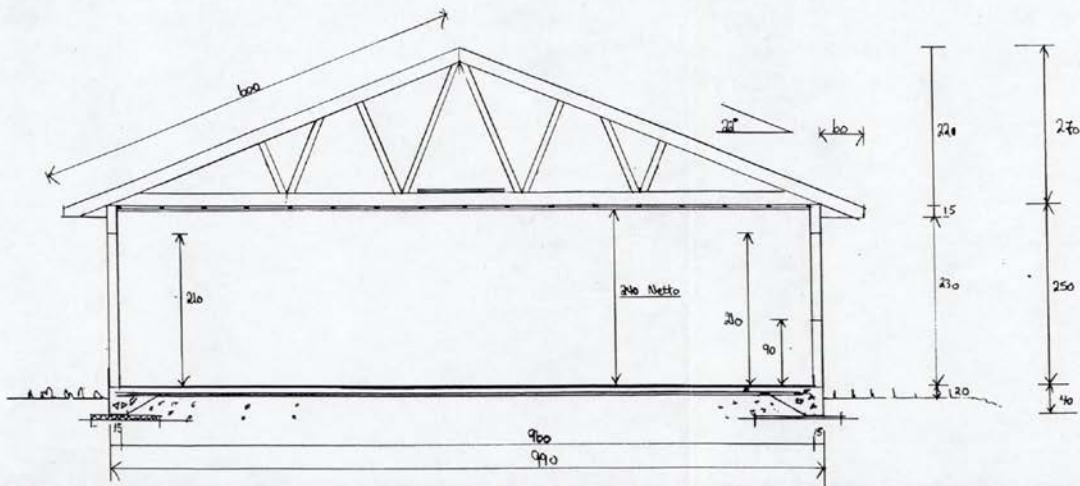
LINDAL HUS		
Plan: FASADER		Byggherre
Areal 663 m ²		
B.A.	63,4 x 3	adr. Mauräsen 4930 VEGÅRSH.
Teg nr	Mål 1:100	Dato



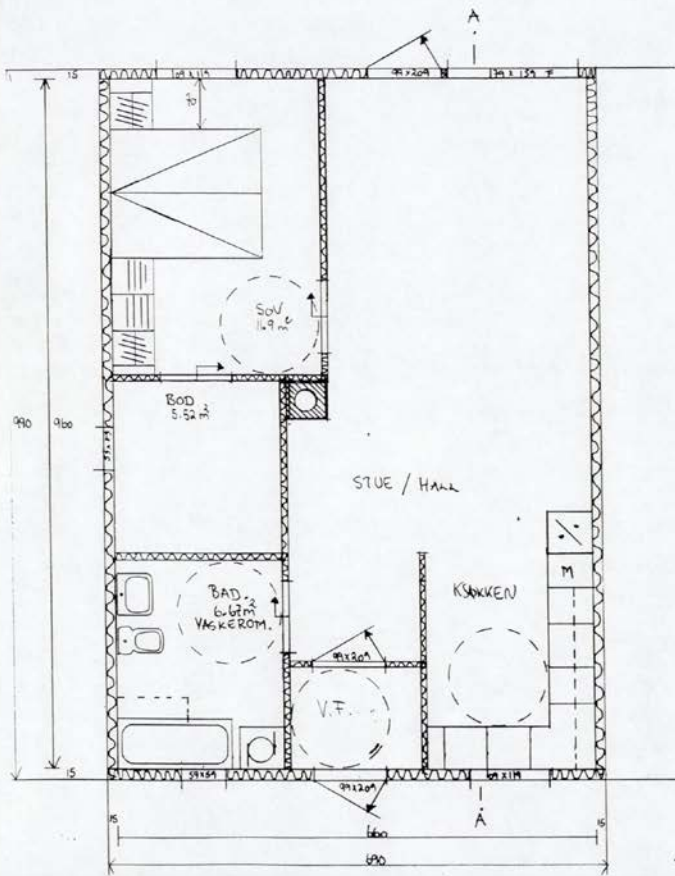
Aug.-93 Lindal	1:100	LINDAL HU
PLAN		
Lindal Egg & Treverk Mauräsen 4930 Vegårshei		



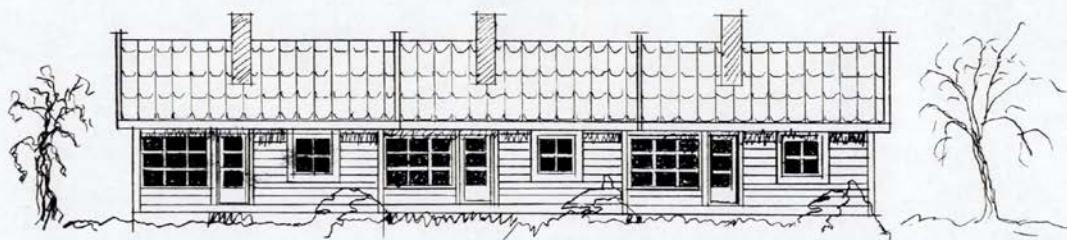
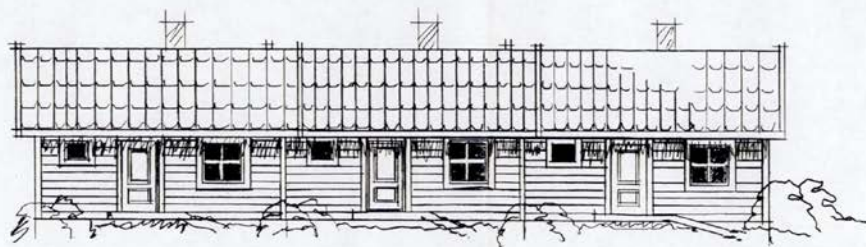
SNITT A-A



Aug-93	1:50	LINDAL HUS
Lindal	1:100	
SNITT & GAVLFASADER		
Lindal Bygg & Troware AS		
Mauråsen		
4930 VEGÅRSHEI		



Aug-93	1:50	Linotek HUS
PLAN		
Kindal Bygg & Trevar AS		
Mauråsen		
4930 Vegåshel		



LINDAL HUS

Plan: FASADER

Area 663 m²

B.A. 63,4 x 3

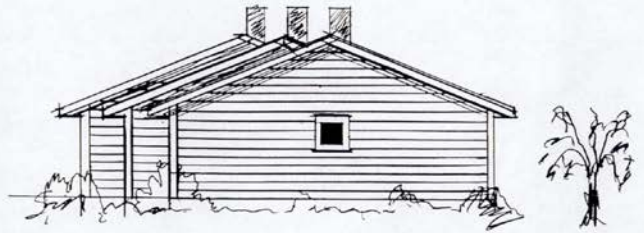
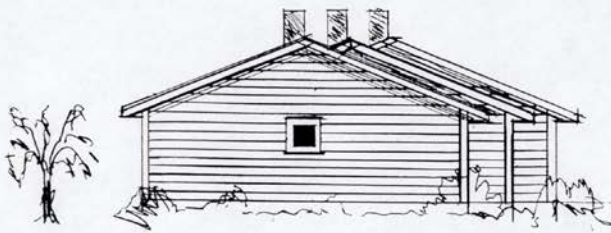
Teg nr

mål 1:100

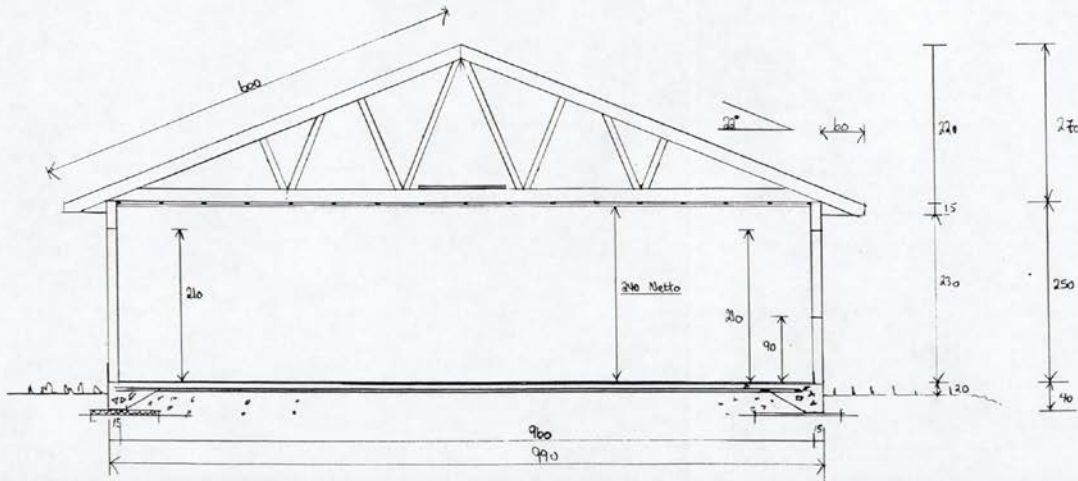
Byggherre

adr. Mauräsen 4930 VEGÅRSH.

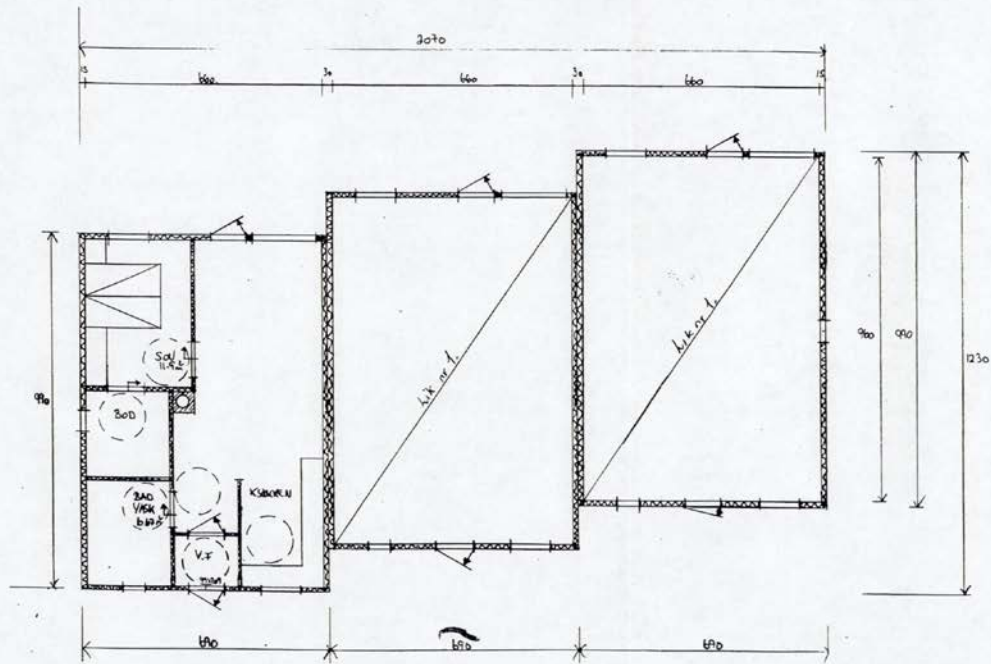
Dato



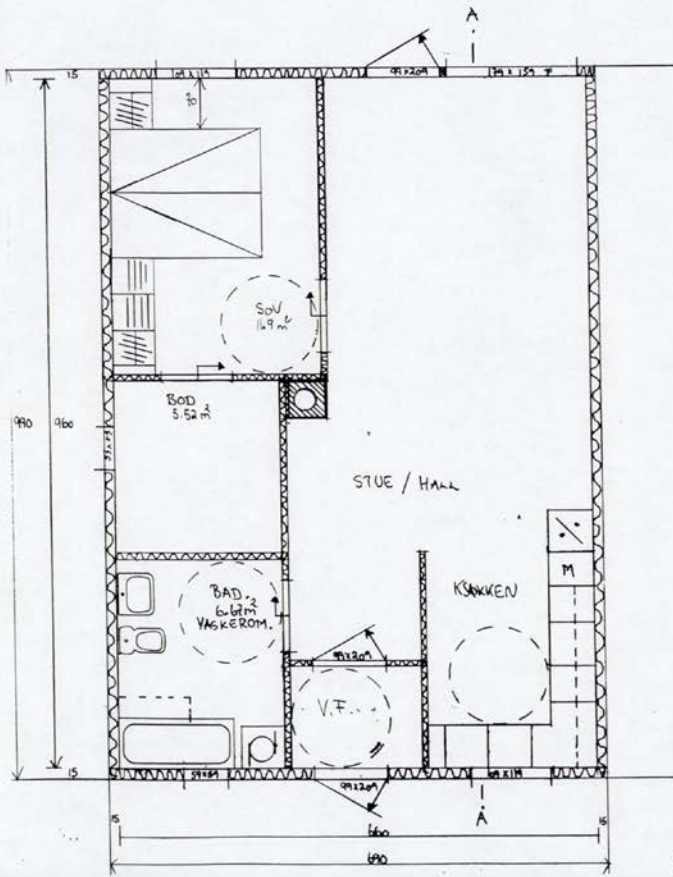
SNITT A-A



diag. 93	1:50	LINDAL HUS
Lindal	1:100	
SNITT & GAVLFASADER		
Lindal Bygg & Tjeneste AS		
Mauråsen		
4930 VEGÅRSTHEI		



Aug.-93	1:100	LINDAL HUS
PLAN		
Lindal Bygg & Trävar AS		
Mauräsen		
4930 Vegårshei		



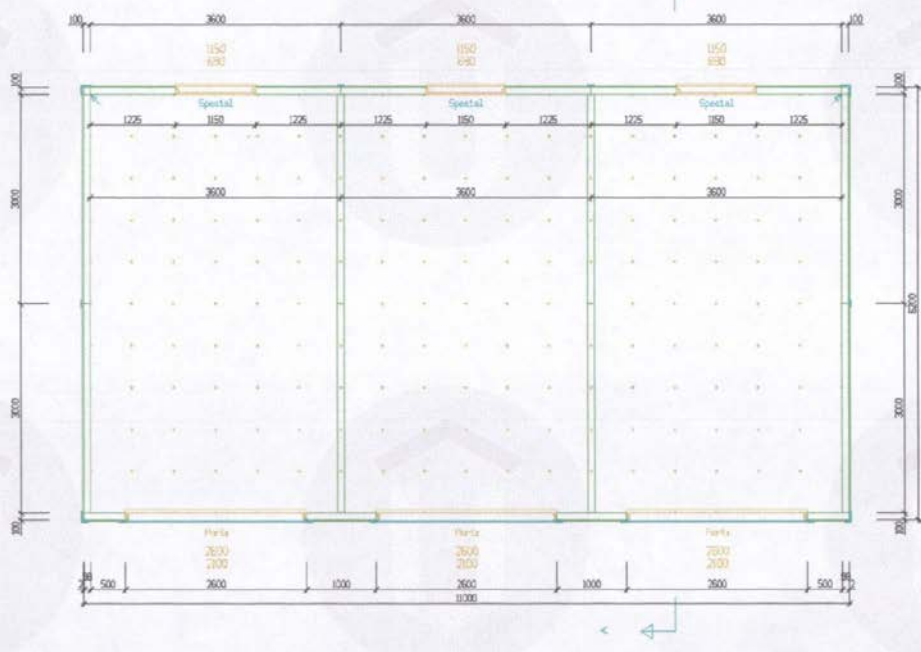
Aug. 93	1:50	LINDAL HUS
E. Lindal		
PLAN		
Lindal Bygg & Trevar AS		
Haukråsen		
4930 Vegårshei		

£/

Tegningene er konstruert ved hjelp av tegningsprogram fra
DATA DESIGN SYSTEM

Prod.	Date	Sign.

**GRIMSTAD®
GARASJENE**



Plan Elementer

**UGLAND
INDUSTRIER**

Tlf. 37 35 75 00
Fak. 37 35 75 01
www.garstjer.no

NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT SIKKERHET	NS-EN ISO 14001 SERTIFISERT SIKKERHET	NS-EN ISO 45001 SERTIFISERT SIKKERHET
---	--	--

Simon Follerås
Hovedplan
TYPE S, SPESIAL LIGGENDE 620 x 360 cm c/c - 22°

TEGNET AV: dp	DOKKENT AV:	DATE: 2011-06-08
TEGNINGS NR.:	72041502	

Kunde Nr. 1 720488

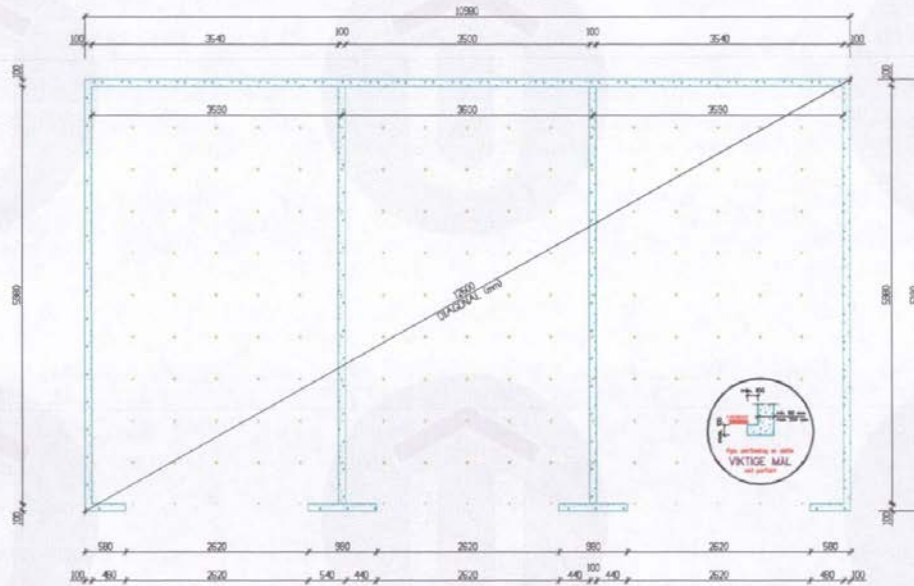
TEGNINGEN MA HVERKEN HELT ELLER DELVIS KOPERES ELLER BENYTTES VED UTBYRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS KØPE MEDVIRKER I

E2

Tegningene er basert på og ligger an i henholdsvis fra
DATA DESIGN SYSTEM

Prod.	Dato	Sign.

**GRIMSTAD®
GARASJENE**



- Ringmurshøyden må være 25 cm OVER ferdig gulv - MØI i portåpning!
- Ved port, må muren være MAX 10 cm bred og GODT armeret
- Toppn av ringmuren må være i vater

Plan Grunnmur

**UGLAND
INDUSTRIER**

Tlf: 37 25 75 00
Faks: 37 25 75 01
www.garasje.no

Fl. 68,2 m ²	Stk. 1	Gov. 1	Ar. 1
UGLAND INDUSTRIER AS eller UGLAND INDUSTRIER AS for levering av produkter og andre tjenester til våre kunder			

Simon Follerås
Grunnmur

TYPE S, SPESIAL LIGGENDE 620 x 360 cm o/c - 22'

SKALA: 1: 50

TEGNET AV: dp
GODKENT AV: []
DATO: 2011-06-08

TEGNINGS NR.: 72041503

TEGNINGEN MÅ HVEMEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEID SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I

Kunde Nr.: 720488

E3

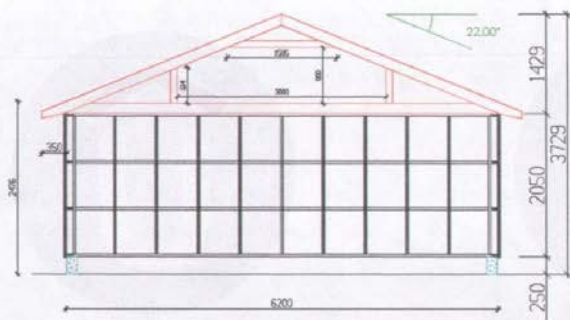
Tegningene er konstruert med hjelp av tegningsprogram fra
DATA DESIGN SYSTEM

NBI Påføres av kunde:
— = planlagt terreng
- - - - = ordinært terreng

GRIMSTAD® GARASJENE



Fasade Plan



Snitt - t50



Perspektiv

UGLAND INDUSTRIER

TEL: 37 35 75 00
FAX: 37 35 75 01
www.garstaller.no

BYG	BYG	Gar.	Gar.
68,2 m ²			
NS-EN ISO 9001 SERTIFISERT BEDRIFVÅR	for framstilling av fester og andre konstruksjoner med skruer		

Simon Follerås
Fasader Snitt Persp
TYPE S, SPESIAL LIGGENDE 620 x 360 cm c/c - 22°

SKALA: 1: 100

TEGNET AV: dp	ODKJENT AV:	DATE: 2011-06-08
TEGNINGS NR: 72041504		

Kunde Nr.: 720488

TEGNINGEN MÅ HVISKEN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BRUYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDER SOM UGLAND INDUSTRIER AS IKKE MEDVIRKER I



Vegårshei kommune

Postadresse: Molandsveien 11, 4985 Vegårshei

Telefon: 37 17 02 00

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

Dato: 31.10.2024

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	43	Bnr:	70	Fnr:		Snr:	3
Adresse:	Kviåsen 4, 4985 VEGÅRSHEI						

Tilkobling til vann og avløp

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

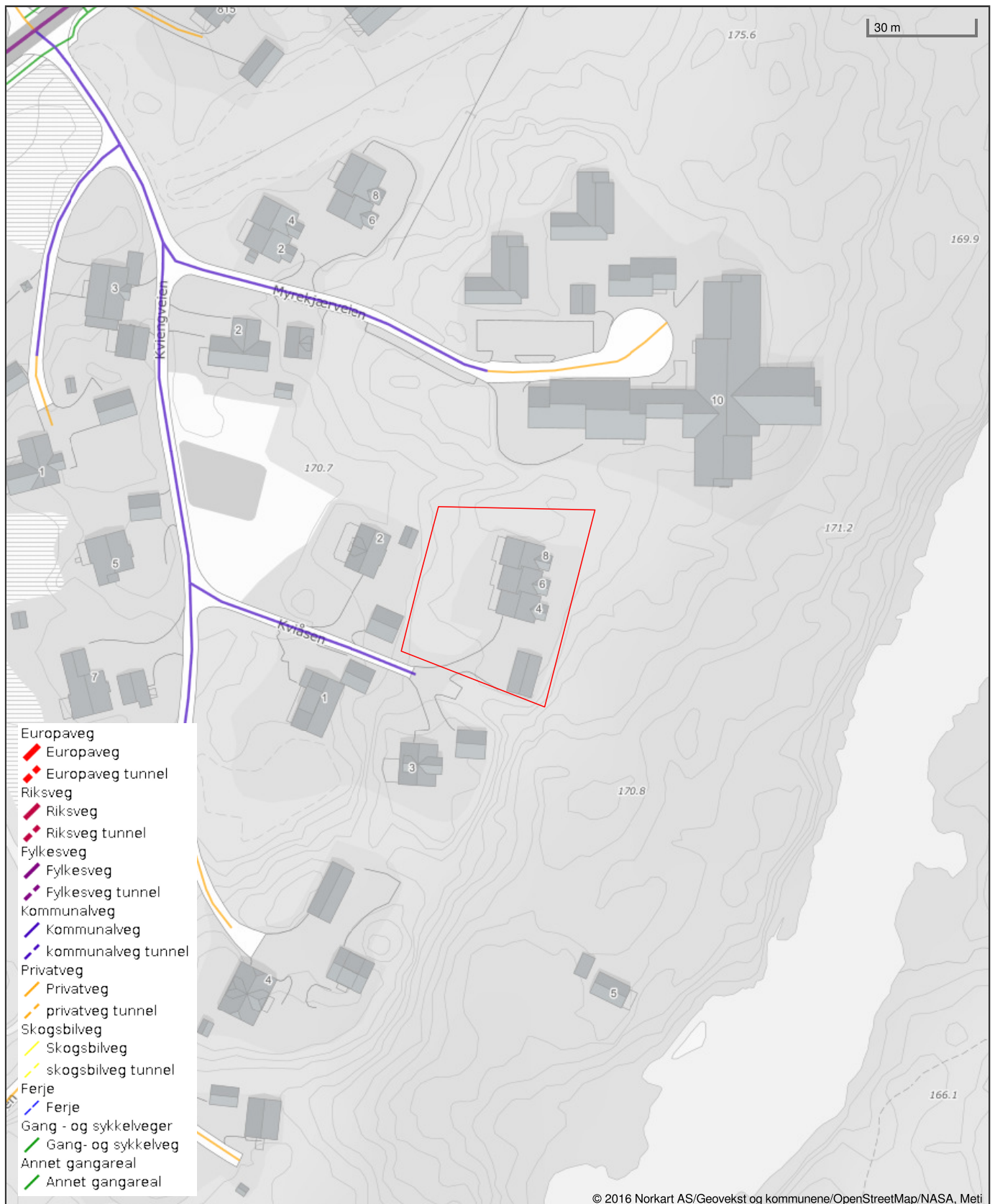
Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja <input checked="" type="checkbox"/>	Nei <input type="checkbox"/>
Merknad:		

Vegadkomst

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



Vegstatuskart for eiendom 4212 - 43/70//



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.

REGULERINGSPLAN

MAURÅSEN

VEGÅRSHEI KOMMUNE

14. august 2009

Planen er utarbeidet av Vegårshei kommune, Enhet for teknikk og samfunn.

Vedtatt av kommunestyret 25.08.2009 (k-sak 73/09)

Planen er revidert 16.07.10, vedtatt i plan-sak 26/10 den 10.08.10

Planen er revidert 19.08.13, vedtatt i plan-sak 24/13 den 03.09.13

Planen er revidert 11.04.18, vedtatt i plan-sak 16/18 den 08.05.18

1.	Innhold
1. Innledning - bakgrunn.....	4
2. Innspill til planarbeidet	4
3. Mål for planutformingene.....	6
4. Omtale av området, vurderinger av planen	6
4.1 Arealbruk	6
4.2 Naturgrunnlag	6
4.2.1 RPR for vernede vassdrag.....	6
4.2.2 Landskap	6
4.2.3 Friluftsområde.....	7
4.2.4 Vilt	7
4.2.5 Fisk.....	7
4.2.6 Vegetasjon.....	7
4.3 Kultur- og fornminne	7
4.4 Landbruk	7
4.5 Støy, støv og lukt	7
4.6 Risiko og sårbarhet	8
4.7 Miljøverninteresser av betydning for lokalsamfunnet	10
4.8 Bebyggelse	10
4.8.1 Boligtomter	10
4.8.2 Kommunale utleieboliger/Boligløsninger for vanskeligstilte	10
4.8.3 Uteareal og grøntområde.....	10
4.9 Byggeskikk.....	10
4.10 Infrastruktur	11
4.10.1 Atkomstveier.....	11
4.10.2 Gang- og sykkelveier samt fortau.	11
4.10.3 Kollektivtrafikknett	11
4.10.4 Vann og avløp	11
4.10.5 Energi og tele	11
4.10.6 Avfall	11
4.10.7 Post.....	11
4.11 Barn og unges interesser	11
4.12 Samordnet areal- og transportplanlegging	11
5. Bestemmelser til reguleringsplan Mauråsen.....	12
Rekkefølgebestemmelse (Pbl. §26)	12
Felles bestemmelser	12
Nr. 1 Byggeområder.....	13
Nr. 2 Landbruksområder	14
Nr. 3 Offentlig trafikkområder.....	14
Nr. 4 Friområder	15
Nr. 6 Spesialområde	15

Vedlegg:

1. **Reguleringsplan Mauråsen, målestokk 1: 1000,
datert 14.08.2009 (sist revidert 16.07.2010)**

1. Innledning - bakgrunn

Vegårshei kommune ønsker å tilrettelegge for ytterligere boligbygging i kommunens sentrum, og har dermed igangsatt arbeidet med boligfeltet Mauråsen.

Planområdet dekker et areal på ca. 345 daa, og begrenses av Storelva i øst, Rv 414 i sør og vest samt en øst-vest linje 200 m nord for tunet på den tidligere institusjonen Mauråsen, se plankart. Området inngår i kommunedelplan Sentrum, som bla. angir formålene bolig, offentlige formål, industri, fritidsbebyggelse, landbruk, natur og friluftsliv samt byggeforbudssone mot vassdrag, se www.vegarshei.kommune.no. Formålet med planarbeidet er å legge tilrette for boliger sør for Myrlitjenna, samt vurdere arealbruken i resten av området i forhold til eksisterende/planlagt bruk.

Av bestemmelsene til kommunedelplan for Vegårshei sentrum fremgår ulike krav, herav bl.a.:

- barn- og unges interesser / lekeplasser
- plankrav / krav om reguleringsplan i områder avsatt til utbyggingsformål
- utbyggingsrekkefølge / krav om opparbeidelse av tekniske anlegg som elektrisitetsforsyning og kommunikasjon, gang- og sykkelveinett

Området som nå foreslås regulert har mange grunneiere. Den største grunneier er Vegårshei kommune som eier større arealer i sørlige ende av området som nå er aktuelt til boligformål.

2. Innspill til planarbeidet

Oppstart av Reguleringsplan Mauråsen ble meldt 07.11.07 med frist for innspill 14.12.07. Det er kommet 5 innspill innen fristen, og 1 etter. Dette er:

21.11.07 Agder Energi Nett.

- Angir de anlegg de har i planområdet, inkl. en høyspenttrase på 22 kV nord-sør.
- Minner om byggeforbudsbelte på 15 m (7,5 m fra senter av trasé).
- Ønsker og holdes orientert om planleggingen for å kunne plassere nødvendig infrastruktur i planområdet.
- De gir for tiden et anleggstilskudd på kr. 20.000,- per bolig.

27.11.07 Fylkesmannen i Aust-Agder.

- Påpeker ”føre var- prinsipp” ved plassering av boliger i forhold til kraftlinjer mtp. strålingsfaren, og skriver om gjeldende byggeforbudsone ved kraftlinjer: ” *Denne sonen har imidlertid ikke noe med helsefare å gjøre. Sonen ble innført ut fra krav til teknisk sikkerhet og brannfare samt tilgjengelighet ved reparasjon og vedlikehold.*” og henviser til Statens Strålevern Strålevernhefte 22, ” Elektromagnetiske felt og helse” samt NOU 1995:20: «Elektromagnetiske felt og helse . Forslag til en forvaltningsstrategi.», der varsomhetsprinsippet som tidligere nevnt beskrives . Temaet er mer utførlig omhandlet i utredningen : <http://odin.dep.no/nou/1995-20/>.

- Videre skriver fylkemannen: ”I tråd med nasjonale føringer skal det i all samfunnsplanlegging gjennomføres ROSanalyser/vurderinger (Risiko- og sårbarhetsanalyser) for å ivareta at menneskers liv, helse, miljø og økonomiske verdier sikres best mulig”.

29.11.07 Statens vegvesen.

- Langs riksvei 414 gjelder ei byggegrense på 50 meter jfr. veglovens § 29.
- Forutsetter at kommunen samordner ei eventuell ny avkjøring med eksisterende avkjøringer, og at denne må dimensjoneres som kryss i henhold til Statens vegvesens handbok 017.
- ber om at det i rekkefølgebestemmelse tas inn, at sikker skolevei inkludert sikker kryssing av riksveien, må være på plass før bygging kan settes i gang.

10.12.07 Aust-Agder Fylkekommune.

- Vil foreta arkeologiske undersøkelser til våren (bar og frostfri mark) før de gir en uttalelse til planen med henvisning til Kulturminneloven § 9. Undersøkelsene bør gjøres på meldingsstadiet for å unngå konflikter senere i planprosessen.

11.12.07 NVE.

- NVE har utarbeidet nye retningslinjer for planlegging og utbygging i fareområder langs vassdrag mtp. flom og skredfare. NVE anbefaler nå en sikkerhet i forhold til en 200 årsflom.
- Kommunen må påse at etablering av nye byggeområder ikke medfører økt fare for flom eller skred i andre områder. Det vises til NORVARs veileder "Veiledning i overvannshåndtering".
- Oppfordrer kommunen til å holde fast på hhv. 50 m og 100 m byggeforbudsgrense mot hhv. Myrlitjenn og Storelva.
- Ønsker å bli orientert om det videre planarbeidet.

3. Mål for planutforming

I arbeidet med reguleringsplanen er det lagt vekt på å oppnå:

- en arealbruk som avgrensner inngrepene i natur, terreng og vegetasjon
- et boligområde med gode leke- og utearealer for barn og unge
- et boligområde med god tilgang på friluftsområder
- et trafikkikkert boligområde
- et boligområde med et variert tilbud av boligtomter, der minst 30 % av tomtene er tilgjengelige for alle og kan tilpasses universell utforming, livsløpsstandard og kravene til husbankfinansiering.

Nødvendige føringer er innarbeidet i reguleringsplanen, og i de tilhørende bestemmelsene til planen.

4. Omtale av området, vurderinger av planen

4.1 Arealbruk

Det er både et politisk ønske og et behov blant folk, å tilrettelegge for nye boligtomter i kommunens sentrum.

Kommunedelplan sentrum viser flere planlagte byggeområder for boliger. En har nå valgt å lage en reguleringsplan for Mauråsen med formål om utbygging av området til boliger. Planområdet dekker et areal på ca. 345 daa, og begrenses av Storelva i øst, Rv 414 i sør og vest samt en øst-vest linje 200 m nord for tunet på den tidligere institusjonen Mauråsen, se plankart. Området inngår i kommunedelplan Sentrum som bla. angir formålene bolig, offentlige formål, industri, fritidsbebyggelse, landbruk, natur og friluftsliv samt byggeforbudssone mot vassdrag, se www.vegarshei.kommune.no.

4.2 Naturgrunnlag

4.2.1 RPR for vernede vassdrag (Rikspolitiske retningslinjer)

Planområdet berører Storelva og Myrlitjenn som er en del av det vernede Vegårvassdraget. I kommunedelplan sentrum er det angitt byggeforbudssone langs vassdraget. Denne sone foreslås videreført i planen.

4.2.2 Landskap

Planområdet dekker et areal på ca. 345 daa, og begrenses av Storelva i øst, Rv 414 i sør og vest samt en øst-vest linje 200 m nord for tunet på den tidligere institusjonen Mauråsen, se plankart. Nordlige deler av planområdet er relativt flatt, og består av Myrlitjenn, boligbebyggelse nord og øst for denne samt den tidligere Psykiatriske institusjonen "Mauråsen". I sør er planområdet preget av et høydedrag, hvor toppen ligger omlag 30 m over vassdraget. Høydedraget, elva, RV414 og mindre terrengformasjoner går alle i samme retning, nord-sør.

4.2.3 Friluftsområde

Området ligger inntil fine turområder med Storelva i øst og 1200 m fra Vegårshei Ski- og Aktivitetssenter. Aktivitetssenteret har fine tur- og løypenett (også lysløper) som er et populært og mye benyttet friluftsområde i kommunen.

4.2.4 Vilt

Det er et elgtrekk over Storelva litt nord for planområdet. Dette trekket deler seg i to, før det passerer RV 414 rett nord for planområdet og ca. 350 m sør for Myrlitjenn. Myrlitjenn er en rik kulturlandskapsjø som er registrert som en viktig naturtype, se <http://dnweb12.dirnat.no/nbinnsyn/>. Tjernet er blant de rikeste i kommunen. Vannkvaliteten har under forsuringsepisoder vært tilstrekkelig til at forsuringfølsomme arter har klart seg uten kalking (Nilssen & Wærvågen 2001). Lokaliteten får verdien B (viktig).

Det er ikke kjent at planen for øvrig berører viktige leveområde for vilt, fugl eller sårbare eller trua dyrearter. En regner for øvrig med at arealbruken er avklart i forbindelse med planleggingen og behandlingen av kommunedelplan sentrum.

4.2.5 Fisk

I Myrlitjenn er det aure, tryte og ål, i Storelva er det i tillegg suter.

4.2.6 Vegetasjon

I området er det barskog, særlig furu, med løvtreinnslag. På høydedragene finnes lyngarter, med noe rikere fauna i forsenkningene. Et belte langs Storelva er regulert til Spesialområde, Bevaring av vegetasjon.

4.3 Kultur- og fornminne

Det er ikke kjent eller registrert viktige kultur- eller fornminne innenfor planområdet, men etterreformatoriske kulturminner finnes i form av veianlegg, Hovbru og steingjerder. Dersom automatisk fredede kulturminner oppdages, skal arbeidet stanses og fylkeskulturetaten varsles straks, jfr. lov om Kulturminne av 9. juni 1978.

4.4 Landbruk

Planområdet består i hovedsak av produktiv skogsmark med middels bonitet, dels furudominert, dels gammelskog og dels blandingsskog i hogstklasse III. Et mindre felt sør for Myrlitjenn er hogd i nyere tid.

Det er ikke dyrket mark eller areal med dyrkingspotensiale innenfor området.

4.5 Støy, støv og lukt

Langs området går RV 414 som gir støy. ÅDT (kjøretøy/døgn) på veien var i 2007 på 1245. Utover dette blir området ikke utsatt for sjenerende vegtrafikkstøy. Mot nordøst over Storelva er det 370 m til et masseuttak som i kommunedelplan Sentrum er angitt til byggeområde industri. I masseuttaket knuses det stein i korte perioder gjennom året.

Det er ikke andre kilder til støy-, støv- eller plager med lukt i området som tilsier at det må settes i verk tiltak for å skjerme planlagt utbygging.

Støyen fra RV 414 søkes dempet mot boliger ved tilstrekkelig avstand mot riksvei regulert gjennom bestemmelser om byggegrense, samt ved anleggelse av støyvoll.

4.6 Risiko og sårbarhet

En ser det som svært lite sannsynlig at området er utsatt for risiko eller sårbarhet ved naturbetinget fare slik som ras, utglidning av masser eller flom. En finner ikke grunn til å kople inn særskilt fagkyndige for eksterne vurderinger. ROS-analyse for planområdet er vist i tabell, neste side. Den viser at trafikkulykke og brann i området representerer den største fare, både menneskelig og økonomisk.

Vedr. trafikk så er det angitt å bygge g/s-vei fra søndre avkjørsel i planområdet og nordover langs RV 414, samt fortau på de mest trafikkerte nye kommunale veiene. I tillegg skal krysning av RV 414 ved avkjørsel til Mauråsen i nord, bedres i dialog med veieier.

Vedr. brann så er området nokså godt sikret mot skogbrann fra andre områder gjennom kulturlandskap og RV 414 i vest, og Storelva i øst. En finner ikke grunn til å sette i gang tiltak her.

4.7 Miljøverninteresser av betydning for lokalsamfunnet

Planområdet har i seg følgende miljøverninteresser som er av betydning for lokalsamfunnet:

- Storelva (padling, fiske, tur langs elva)
- Myrlitjenn (skøyter om vinter, fiske, naturtypekartlegging)

Disse områdene er ivaretatt som friluftsområder/naturtypeområde i planen.

4.8 Bebyggelse

Der er 12 boliger, 2 tomannsboliger, 1 tremannsbolig, 3 hytter og en institusjon med en samlet bygningssmasse på vel 2000 m² i planområdet.

4.8.1 Boligtomter

Ved befaring i marka er det funnet frem til 44 nye boligtomter på 1,0 – 1,5 daa i området Mauråsen. I tillegg er det åpnet for å fradele inntil 4 tomter på eiendommen EB14. Alle planlagte bygg er søkt lagt slik at de på best mulig måte tilpasses terreng og omgivelser, og med best mulig solforhold. Videre er tomtene såpass store at der er plass til gode uteoppholdsplasser, samt parkering og snuplass på egen tomt.

4.8.2 Kommunale utleieboliger/Boligløsninger for vanskeligstilte

I løpet av 2009 skal kommunen ferdigstille en Boligsosial handlingsplan. Det tyder på at denne planen vil vise at kommunen har behov for tomter til boliger for mennesker med spesielle behov. Kommunen vil derfor forbeholde seg retten til å reservere flere boligtomter blant tomtene B1 – B44 til slikt bruk, når Mauråsen boligfelt legges ut for salg.

4.8.3 Uteareal og grøntområde

Ved planlegging og opparbeidelse av uteareal på den enkelte tomt, bør en ta hensyn til lokalklimatiske forhold. En bør ta særlig hensyn til fremherskende vindretninger, og forhold for sol og skygge.

Vegetasjonen i skråningene bør få stå som grønne lunger, også for å bedre de lokalklimatiske forholdene. Den vil også ha effekt med hensyn på å dempe innsyn og utsyn til tomtene/utbyggingsområdene.

4.9 Byggeskikk

I bestemmelsene til reguleringsplanen er det tatt inn vilkår for utforming av bygningskropper. Det er lagt vekt på at nybygg skal underordne seg lokale trekk med hensyn på skala, form og materialbruk.

I planen er det gitt bestemmelser om tillatt og prosent bebygd areal (BYA (m²) og %-BYA), møne- og gesimshøyde, samt føringer for utforming og plassering av bygninger. Bestemmelsene skal medvirke til et helhetlig bygningsmiljø. Selv om ingen bygninger trenger å være helt like, bør de ha felles trekk. Variasjonene bør skje innenfor rammer som formgiveren definerer på forhånd.

4.10 Infrastruktur

4.10.1 Adkomstveier

Adkomsten til boligfeltet er fra RV 414 gjennom eksisterende kommunal vei i nord, samt ny kommunal vei i sør.

4.10.2 Gang- og sykkelveier samt fortau.

Langs hovedveier i nytt boligfelt i sør er det planlagt fortau. Langs RV 414 er det planlagt gang-og sykkelsti fra eldre vei ved Hovbru til dagens atkomst Mauråsen. Av denne søkes bygd den del som ligger mellom ny og gammel adkomst til planområdet ved oppstart av utbygging.

4.10.3 Kollektivtrafikkanlegg.

Det planlegges busslommer på begge sider av RV 414 ved begge adkomster til planområdet.

4.10.4 Vann og avløp

Det vil bli lagt inn kommunalt vann- og avløpsnett i området.

4.10.5 Energi og tele

Planutkastet forutsetter at all høyspent legges i bakken. Det er planlagt en ny transformator i området mht strømforsyning. Strøm, tele mv bør så langt det er mulig legges i kabelgrøfter i bakken. Det planlegges ikke for øvrig felles infrastruktur som vannbåren varme fyrt med bioenergi, varmepumper el. lign.

4.10.6 Avfall

Avfallsstativer er tenkt plassert ved avkjørsel til eller på den enkelte tomt.

4.10.7 Post

Felles postkassestativ forutsettes etablert på egnede steder i området.

4.11 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser bør være godt ivaretatt ved bl.a.:

- nærheten til gode friluftsområder.
- egnede lekearealer i boligfeltet.
- hovedveiene i feltet er planlagt med fortau

4.12 Samordnet areal- og transportplanlegging

Området ligger i Vegårshei sentrum med korte gangavstander (ca.1,5 km) til både skole, barnehage, butikker, helse- og andre offentlige tjenester mv.

5. Bestemmelser til reguleringsplan Mauråsen

I medhold av Plan- og bygningsloven (PBL) av juni 1985, nr. 77, med revisjoner, Kap. VII, §§ 22 – 27-1 er det utarbeidet reguleringsplan for Mauråsen i Vegårshei kommune med det formål å tilrettelegge for boligbygging. Planen er datert 14. august 2009.

Rekkefølgebestemmelse (Pbl. §26)

- a) I områder avsatt til utbyggingsformål kan utbygging ikke finne sted før følgende tilhørende tiltak er etablert:
 - I. Tilhørende tekniske anlegg som vannforsynings- og avløpsledninger, elektrisitetsforsyning og kommunikasjon, herunder veier og fortau.
 - II. Sikrere kryssing av RV 414 ved eksisterende avkjørsel Mauråsen nord i planområdet. Konkrete tiltak utføres i samarbeid med Statens vegvesen.
 - III. Gang- og sykkelvei langs RV 414 fra fortau i nord forbi Myrlitjenna ned til hovedadkomst nytt boligfelt.
 - IV. Busslommer på begge sider av RV 414 ved den sørligste adkomst til planområdet.
- b) Før ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse gis til bolig B1 – B44, skal tilliggende lekeplass (Lek 1 eller Lek 2) være opparbeidet.
- c) Før fradeling av tomter på EB14 kan finne sted, skal det bygges ny adkomstveg fra Myrlivegen, og eksisterende adkomst til tomt EB14 skal stenges.
- d) Tomtene B1, B27-B32, B42-B43 samt B44 kan ikke omsettes før hovedvei 2 og tilfredsstillende støyskjerming er etablert.

Felles bestemmelser

- a) Før bygge- eller anleggstiltak blir satt i gang på den enkelte tomt, skal det utarbeides situasjonsplan og bygningstegninger som viser detaljert de tiltak som skal settes i verk. Situasjonsplan og tegninger skal legges fram for kommunen.
- b) Boligtomtene med utomhusareal og parkering, samt selve boligen skal søkes tilpasset universell utforming og tilgjengelighet for alle. Aktuelle tiltak skal fremgå av situasjonsplan.
- c) Dersom det ikke er dokumentert at radonstråling ligger under faregrensen, skal det utføres byggtekniske tiltak (radonsperre, utlufting eller lignende) i grunnen eller i konstruksjonen, jf. krav i byggeforskriftene.
- d) All graving og sprenging skal utføres skånsomt.
- e) I anleggsperioden må ingen gravemasser dumpes eller deponeres i området uten etter nærmere avtale med kommunen.
- f) På hver boligtomt skal det opparbeides minst 2 parkeringsplasser per boenhet.

- g) Vann- og avløpsanlegg, strøm og tele bør om mulig legges i samme trase som veier. Dersom det graves grøfter for installasjoner som nevnt foran, skal terrenget etter at arbeidene er avsluttet, settes i stand på en best mulig måte.
- h) Kommunen skal se til at alle bygninger og konstruksjoner får et tiltalende ytre på alle frittstående sider. Videre at bygningenes form (lengde, bredde, høyde), fasade, vindusinndeling, materialer, farger og murer harmonerer med de omkringliggende bygningene og naturen. Taktekking skal ha en matt farge.
- i) En skal ikke påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering enn det som er nødvendig for å oppføre bygningene, og få anlagt tilfredsstillende parkering, adkomstvei og uteareal.
- j) Ikke utbygde deler av tomte skal gis en tiltalende utforming.
- k) Dersom det under arbeider i marka skulle komme frem gjenstander eller andre spor fra eldre tid, skal arbeidet stanses og melding umiddelbart sendes Aust-Agder Fylkeskommune, Kulturminnevernseksjonen, jf. lov av 9. juni 1978 nr. 50 om kulturminner (kulturminneloven) §8, 2. ledd.

Nr. 1 Byggeområder

1.1. Boliger, Planlagte tomter B1 – B44

Det gjelder følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:

- 1) Prosent bebygd areal er fastsatt til BYA = 30% eksklusiv 2 parkeringsplasser, dog likevel maks. 325 m² BYA, eksklusiv 2 parkeringsplasser
- 2) Maksimal mønehøyde: 7,5 meter, unntatt:
 - a) tomt B12-B14, B35, B39 og B41 der maksimal mønehøyde er 9,0 meter.
 - b) tomt B15-B17, B32 og B34 der maksimal mønehøyde er 8,0 meter.
 - c) tomt B30-B31 der maksimal mønehøyde er 8,0 meter.
- 3) Parkering: Minimum 2 oppstillingsplasser på hver tomt (på terreng/og eller i garasje) per boenhet.

1.2. Boliger, Eksisterende, EB1 – EB14

Det gjelder følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:

- 1) Prosent bebygd areal er fastsatt til BYA = 30% eksklusiv 2 parkeringsplasser, dog likevel maks. 325 m² BYA, eksklusiv 2 parkeringsplasser, unntatt:
 - a. tomter EB1, EB9, EB12 og EB13 som maksimalt kan bebygges med et areal pr. tomt – BYA = 20% eksklusiv 2 parkeringsplasser.
 - b. tomt EB2 som maksimalt kan bebygges med et areal pr. tomt – BYA = 15% eksklusiv 2 parkeringsplasser.

- c. tomt EB14 som kan deles i inntil 5 tomter inkl. eksisterende bolig der hver tomt maksimalt kan bebygges med et areal pr. tomt – BYA = 30% eksklusiv 2 parkeringsplasser, dog likevel maks. 325 m² BYA, eksklusiv 2 parkeringsplasser.
- 2) Maksimal mønehøyde: 9 meter.
- 3) Parkering: Minimum 2 oppstillingsplasser på hver tomt (på terreng/og eller i garasje) per boenhet.

1.3. Fritidsboliger, Eksisterende, EH 1 – EH3

Det gjelder følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:

- 1) Hver av tomtene EH1 – EH3 kan maksimalt bebygges med et areal - BYA = 120 m², eksklusive 2 parkeringsplasser.
- 2) Maksimal mønehøyde: 5 meter.
- 3) Maksimal gesimshøyde: 3,5 meter.

1.4. Område for allmennyttig bebyggelse, Allmennyttig institusjon, A1

Det gjelder følgende krav til utnyttelse av tomta:

- 1) Maksimalt tillatt bebygd areal, %- BYA = 50%, eksklusive parkering.
- 2) Maksimal mønehøyde: 9 meter.
- 3) Maksimal gesimshøyde: 6,5 meter.
- 4) Parkering: 1 parkeringsplass pr. ansatt, 0,3 pr. institusjonsplass.

Nr. 2 Landbruksområder

Ingen bestemmelser.

Nr. 3 Offentlig trafikkområder

- a) Hovedveiene i nytt boligfelt (vei 1, 2 og 3) er regulert inn med:
 - kjørebanebredde (asfaltbredde): 5 m
 - 25 cm ”skulder” mot fortau
 - fortau (asfaltbredde): 2 m
 - 50 cm skulder på begge sider
 - annet veiareal (grøft mv) på begge sider; 2,5 m
 - samlet bredde 13,25 m
- b) Øvrige veier er regulert inn med:
 - kjørebanebredde (asfaltbredde): 4 m
 - 50 cm skulder på begge sider
 - annet veiareal (grøft mv) på begge sider; 2,5 m
 - samlet bredde 10 m
- c) Rundkjøring er regulert inn med:
 - radius på asfaltbredde: 39,0 m
 - 50 cm skulder
 - 1,25 m annet veiareal (grøft mv)
 - Rotasjonsøya skal opparbeides på en tiltalende måte som gir et grønt preg.

Nr. 4 Friområder

4.1 Lekeareal, Lek 1, 2 og 3

- a) Lekeklass 1 og 2 skal opparbeides med godkjente lekeapparater, og tilrettelegges for et variert leketilbud, med ulikt underlag, tilpasset tilgjengelighet for alle og universell utforming. Plassene skal likevel tilpasses det naturlige preget de har før bearbeiding. Lekeklass 3 er en opparbeidet plass i den eksisterende delen av byggefeltet.
- b) Det kan settes opp gjerde med høyde inntil 1 m, eller hekk med høyde inntil 1,5 m eller lignende for fysisk å avgrense lekeplassen.
- c) Innenfor Friområde Lek 1, er det tillatt å sette opp trafo/nettstasjon.

Nr. 6 Spesialområde

6.1 Friluftsområde

- a) Innenfor områder avsatt til friluftsområde kan det opparbeides tiltak som gagnar friluftslivet. Eksempel på slike tiltak kan være rydding av turvei/sti, oppsetting av benker og bord og opparbeidelse av badeplass for allmennheten.
- b) I friluftsområdene kan det (om nødvendig) graves ned strøm- og telekabler og lignende, samt vann- og kloakkledninger. I området mellom tomt B25/B26 og B43/B44 er det tillatt å sette opp trafo/nettstasjon.
- c) I friluftsområdene kan det foretas forsiktig hogst, samt rydding av busk og kratt etter nærmere avtale med kommunen.
- d) I et område langs riksveg 414 er det regulert inn støyskjerming. Her skal det bygges nødvendige anlegg for slik skjerming, se punkt 6.7.

6.2 Naturvernområde

Innenfor området avsatt til naturvernområde skal det ikke utføres tiltak som skader formålet for denne beskyttelsen.

6.3 Vann- og avløpsanlegg

Innenfor området kan det plasseres pumpestasjoner og annen VA-installasjon, eventuelt transformator, og bygges intern adkomstvei.

6.4 Frisiktsoner ved vei

- a) Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres ned slik at dette ikke på noe sted blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veier sitt nivå. Beplantning (ikke hekk eller trær) tillates såfremt denne ikke blir høyere enn 0,5 m over tilstøtende veier sitt nivå.
- b) Private avkjørsler til kommunale veier skal ha frisikt på 5 x 30 m målt fra veikant offentlig vei.
- c) Private avkjørsler fra rundkjøring skal ha frisikt på 5 x 25 m målt fra veikant offentlig vei.

6.5 Bevaring av anlegg, Hovbru

Hovbru med tilhørende veistrekning, skal bevares og vedlikeholdes som et kulturminne, men kan benyttes som en del av offentlig gang- og sykkelveg.

6.6. Bevaring av vegetasjon

Vegetasjon skal behandles i henhold til levende skog standarden og forskrift om Bærekraftig skogbruk. Innenfor bevaringsområde vegetasjon skal det settes igjen minimum 6 trær pr dekar med diameter 25 cm eller større i brysthøyde.

6.7 Annet spesialområde, område for støyskjerming

Formålet er vist i kart med et linjesymbol. I dette området langs riksveg 414 skal det der det er nødvendig, opparbeides en støyskerm/voll med relativ høyde 3 meter over nivået på riksvegen.

Støyskjermingen skal tilpasses den foreliggende støyanalysen fra Sinus AS av 31.07.09.

Ved utforming av støyskjermingen skal det legges vekt på estetikk og tilpasning til landskapet.

Vegårshei den 14. august 2009

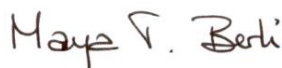
Vegårshei kommune
Enhet teknikk og samfunn

Liv Strand
Rådgiver, plan, miljø og næring

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om igangsatt planarbeid:	07.11.07
1. gangs behandling i kommunen: P-sak 014/2008	17.06.08
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:	15.07.08 - 18.08.08
2. gangs behandling i kommunen: P-sak 017/2009	02.06.09
3. gangs behandling i kommunen: P-sak 018/2009	23.06.09
4. gangs behandling i kommunen: P-sak 22/2009	11.08.09
Vedtatt i kommunestyret: K-sak 73/2009	25.08.09

Vegårshei den 25.08.2009



.....
Ordfører

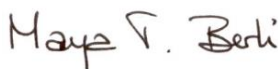


.....
Stempel

Revidert den 16.07.10

Vedtatt som mindre endring av planutvalget i plan-sak 26/10 den 10.08.10.

Vegårshei den 10.08.2010



.....
Ordfører



.....
Stempel

Revidert den 19.08.13

Vedtatt som mindre endring av planutvalget i plan-sak 24/13 den 03.09.13.

Vegårshei den 03.09.2013



.....
Ordfører Kjetil Torp



.....
Stempel

Revidert den 11.04.18

Vedtatt som mindre endring av planutvalget i plan-sak 16/18 den 08.05.18.



Vegårshei kommune

Adresse: Molandsveien 11, 4985 Vegårshei

Telefon: 37 17 02 00

Utskriftsdato: 31.10.2024

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vegårshei kommune

Kommunenr.	4212	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	70	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Kviåsen 4, 4985 VEGÅRSHEI								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2019001K
Navn	Kommuneplanens arealdel 2019-2031
Plantype	Kommuneplanens arealdel
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	05.11.2019
Delarealer	Delareal 2 166 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende Områdenavn B

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2009031R
Navn	Mauråsen
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	25.08.2009
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4212/dokumenter/791/Regpl%20Maur%c3%a5sen%20planbeskrivelse%20og%20bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 166 m ² Formål Boliger



Vegårshei kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 43/70/0/3
Adresse: Kviåsen 4
Utskriftsdato: 31.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Friområder
-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag
-  Forretning/Kontor/Offentlig
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtegrense
-  Byggegrense
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
-  Regulert kantkjørebane
- Abc

 Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



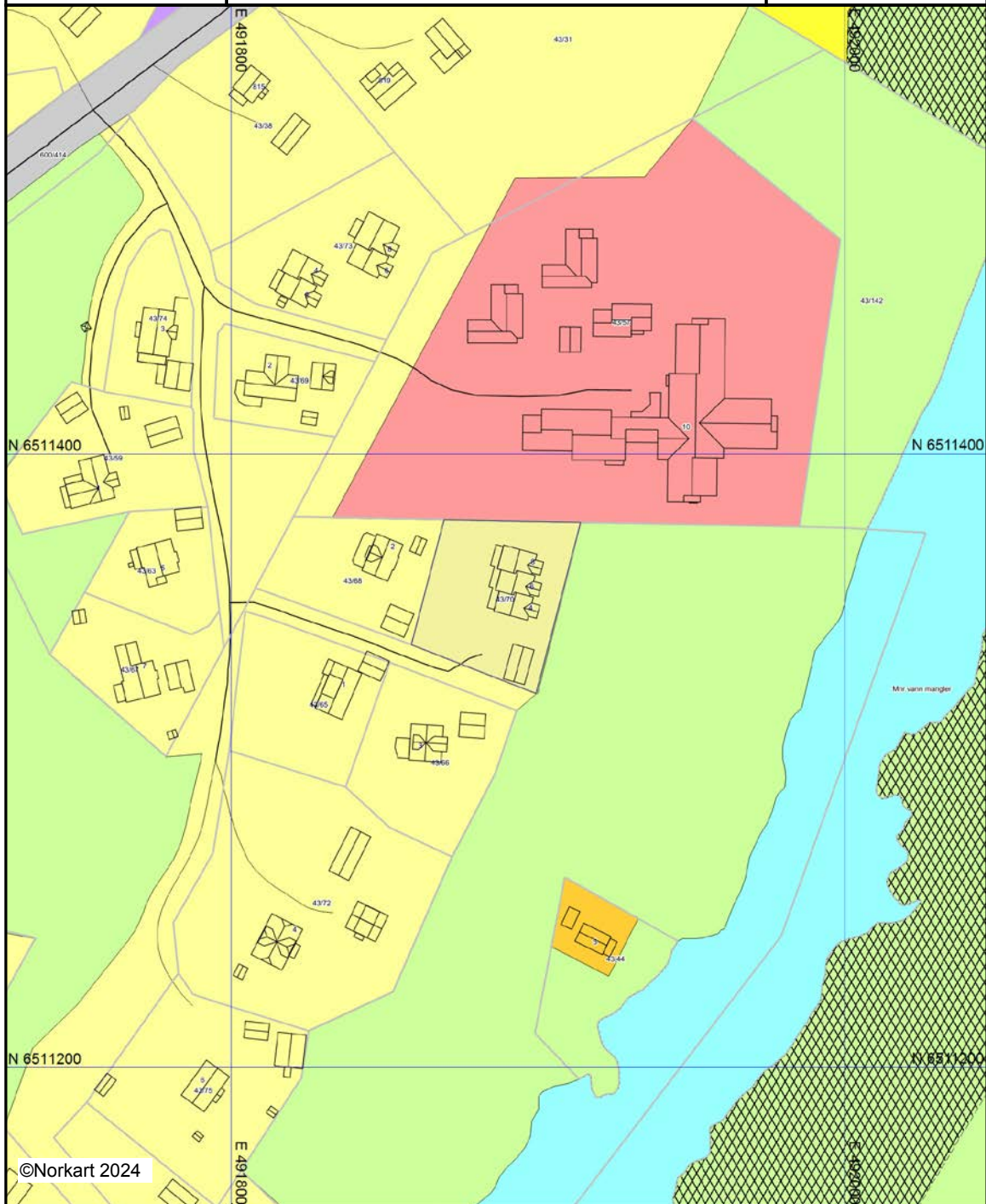
Vegårshei kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/70/0/3
Adresse: Kviåsen 4
Utskriftsdato: 31.10.2024
Målestokk: 1:2000



















UTM-32



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

Tegnforklaring

- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985*
-  Grense for restriksjonsområde
 -  Byggeforbud langs vassdrag
- Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008*
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
 -  Boligbebyggelse - nåværende
 -  Boligbebyggelse - fremtidig
 -  Fritidsbebyggelse - fremtidig
 -  Tjenesteyting - nåværende
 -  Næringsbebyggelse - nåværende
 -  Veg - nåværende
 -  LNFR-areal - nåværende
 -  Friluftsområde - nåværende
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*
-  Planområde
 -  Grense for arealformål
 -  Fjernveg - nåværende
 -  Hovedveg - nåværende
 -  Samleveg - nåværende



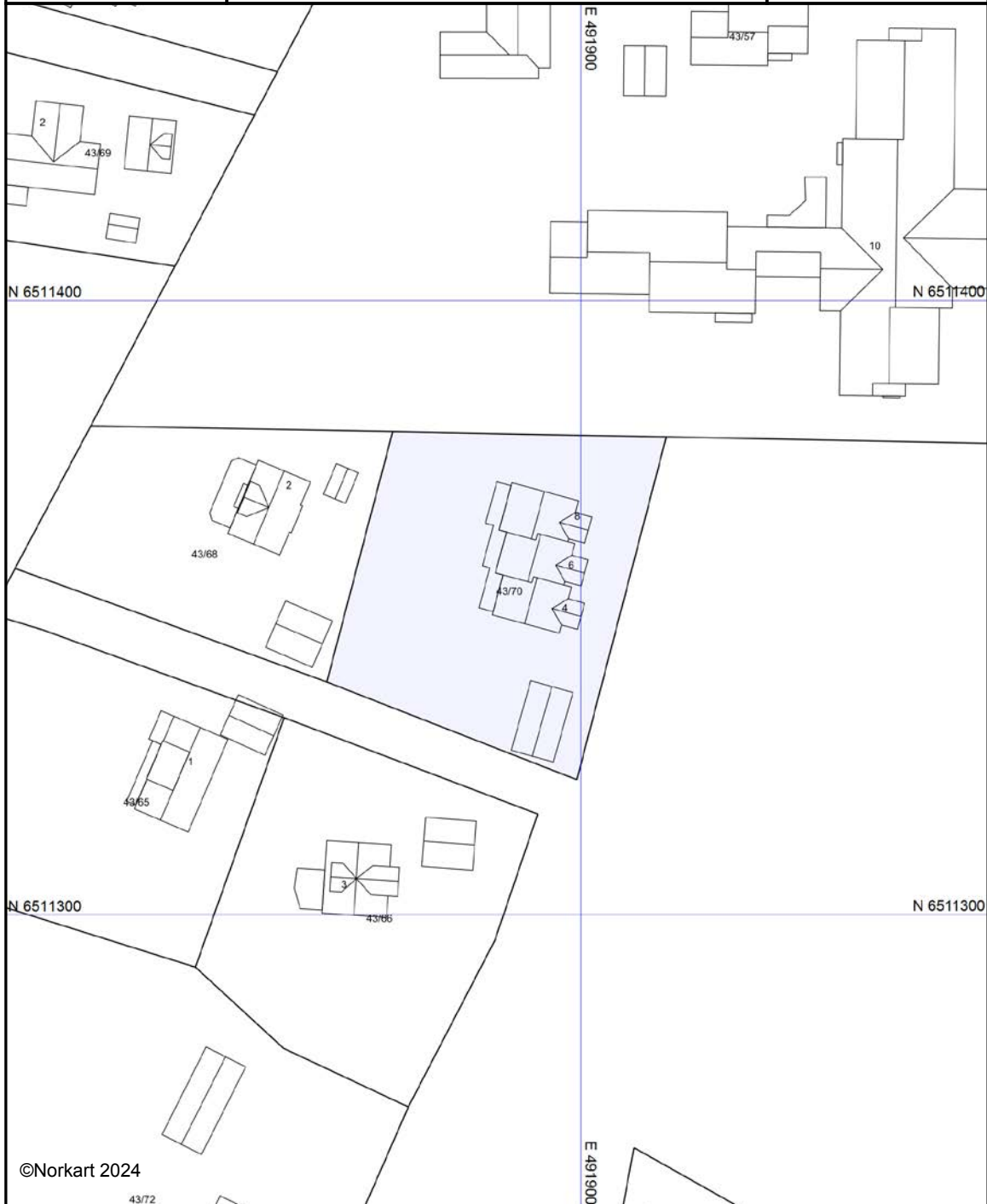
Vegårshei kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 43/70/0/3
Adresse: Kviåsen 4
Utskriftsdato: 31.10.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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

Tegnforklaring

Kommune

Vegårshei

Ferdigattest

etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)

Lindal Bygg & Trevare A/S
4930 VEGÅRSHEI

Byggherre (navn, adresse)

Lindal Bygg & Trevare A/S
4930 VEGÅRSHEI**Ferdigattest er gitt for**

Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.
Mauråsen	43	70		

Spesifikasjon

Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	Vedtaks dato	Saksnr.
21.03.94	Nybygg	Bolig	05.05.94	39/94
Behandling/vedtak				
Teknisk sjef				

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.

Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.

Bygningen har 3 boenheter (tremannsbolig).

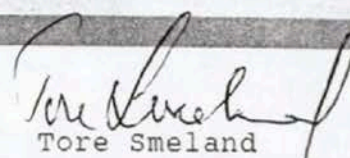
Merknader

Forsvarlig adkomst (f.eks. stigeletrinn) på tak til pipe må monteres snarest mulig og senest innen 15.01.94, jfr. byggeforskr. kap. 49:333.

5

**Underskrift**Sted
VegårsheiDato
23.12.94

Stempel/underskrift



VEGÅRSHEI KOMMUNE
TEKNISK SJEF

Tore Smeland

Kopi sendt til

<input checked="" type="checkbox"/>	ansvarshavende	Navn Jan Lindal	Adresse 4930 Vegårshei
<input type="checkbox"/>	andre	Navn	Adresse
		Navn	Adresse
		Navn	Adresse



VEGÅRSHEI
KOMMUNE

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

Simon Follerås
4985 VEGÅRSHEI

Bankkontonr.: 2938.05.01706
Organisasjonsnr.: 964 965 048

Dato: 05.02.2013
Vår ref: 2011/461-4
Deres ref:
Saksbehandler:
Tore Smeland
Tlf. 37 17 02 23

FERDIGATTEST

KJELL AANONSEN/SIMON FOLLERÅS/KJETIL NYKAAS - GARASJE VED MAURÅSEN,
GNR. 43, BNR. 70

Tiltakshaver:

Kjell Aanonsen / Simon Follerås / Kjetil Nykaas

Ansvarlig søker:

Simon Follerås

Ferdigattest er gitt med hjemmel i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 21-10, og gjelder for garasje ved Mauråsen, gnr. 43, bnr. 70 i Vegårshei kommune.

Tillatelse til tiltak ble gitt den 22.07.11 av undertegnede.

Tiltaket er gjennomført i hht Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 20-2, dvs. arbeider som kan forestås av tiltakshaver uten ansvarsrett og kontroll.

Simon Follerås har den 04.05.13 opplyst at garasjen er ferdig.

På dette grunnlag utstedes ferdigattest.

Garasjen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf plan- og bygningsloven § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf plan- og bygningsloven § 20-1).

Med hilsen

Tore Smeland
avdelingsingeniør

Kopi: Kjell Aanonsen, 4985 Vegårshei (43/70/0/1)
Linda Hommelsgård, 4985 Vegårshei (43/70/0/2) (ny eier)
Svein Flaten, 4985 Vegårshei (43/70/0/3) (ny eier)





Vegårshei kommune

Utskriftsdato: 31.10.2024

Adresse: Molandsveien 11, 4985 Vegårshei

Telefon: 37 17 02 00

E-post: postmottak@vegårshei.kommune.no

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Vegårshei kommune

Kommunenr.	4212	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	70	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse:	Kviåsen 4, 4985 VEGÅRSHEI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen

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

Gebyr	Fakturert beløp inkl. mva
Vann	kr 6 400,50
Avløp	kr 11625,30
Eiendomsskatt	kr 3 544,-
Feiing	kr 365,-

For eierseksjoner:

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

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



www.rta.no

ÅRSGEBYR/RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommune nr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr	Fnr	Seknr
4212	Vegårshei	43	70	0	3
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Kviåsen 4		Åsmund Aas			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 112939		Kundenummer: 120242			

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA A/S

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

Kommentar:

	JA	NEI	BELØP
Restanser på eiendommen:		x	KR
Kommentar:			

Dato:05.11.2024

Med vennlig hilsen
RTA A/S
Åse Trydal

NB Fritidseiendommer!

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/LOUISE TALLAKSEN
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240091
Vår referanse: 3619625/25231668
Bestilling: C3 2024-11-01 (5) 22

Dato
01.11.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
383	35	3.2.1995	SEKSJONERING

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4212 VEGÅRSHEI	43	70	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

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

5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppføring hvor byggetillatelse er gitt.
 eller
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.
 eller
 seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.

b) eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).

c) hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).
 eller
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1993. (§ 5 nr. 3, annet ledd)

d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§ 5 nr. 4, første ledd)
 bruksenhetens areal.
 eller
 bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fylles bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

e) ⁷⁾ kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).
 eller
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.
 eller
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.

f) ⁸⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).

g) ⁹⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).

h) ⁹⁾ seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

6. Tegninger m.v.

Vedlegg:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenheterne og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Kopi av varsel til kommunen eller kommunens vedtak eller meddelelse om at seksjonering kan gjennomføres (pkt. 5e).

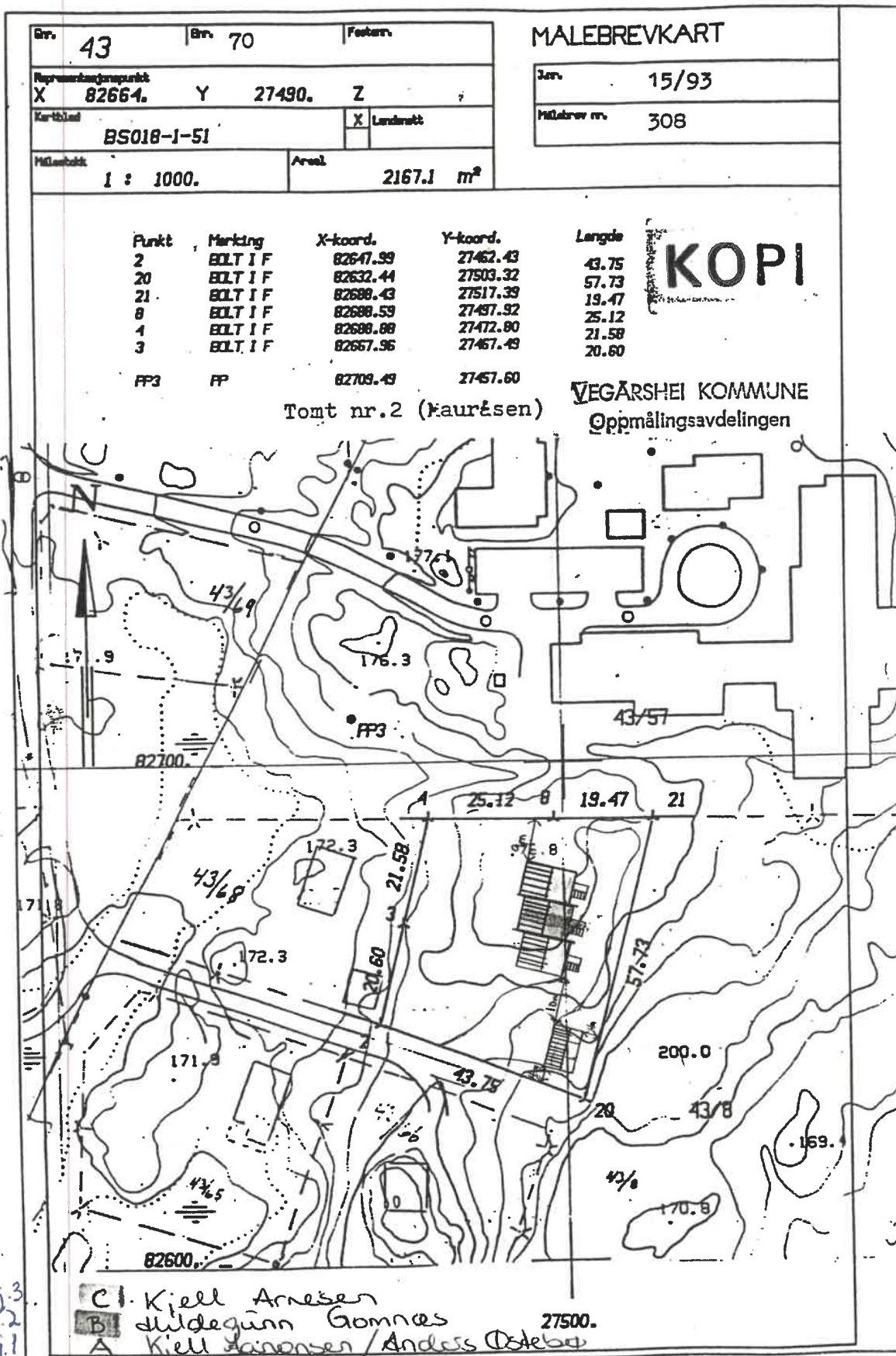
d) Byggetillatelsen (pkt. 5f).

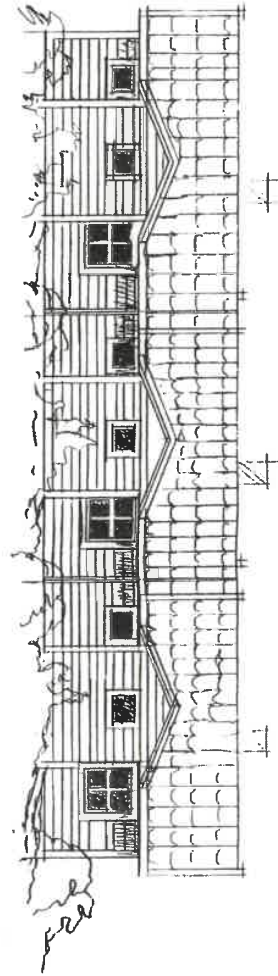
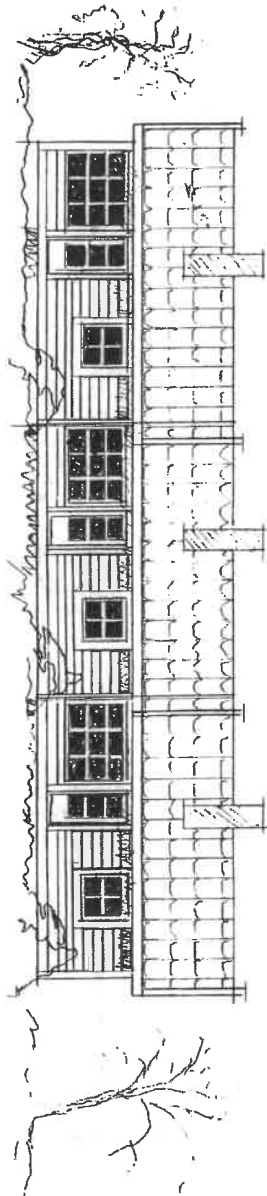
e) Tillatelsen til sammenslåing av boliger eller oppdeling av bolig til hybler (pkt. 5g).

f) Bruksendringstillatelsen (pkt. 5h).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)
Vegårshei 230195	LINDAL BYGG & TREVARER AS for Lindal,





LINDAL HUS	
Plan: 21 FASADER	Signature
Arket 663 A3	dat. Mourösten
B.A. 61 63,4 x 3	Uts. 30 V. 555
Tegnet Mål 1:100	Dato
2021 09 17	



Skatteetaten

Dato
13.11.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4212 VEGÅRSHEI

Gnr 43 Bnr 70 Fnr 0 Snr 3

Eiendommens adresse:

Kviåsen 4, 4985 VEGÅRSHEI

Formuesverdi for inntektsåret 2022:

Som primærbolig: kr 316 625
Som sekundærbolig: kr 1 203 174

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

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.

- 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 Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner 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.
- Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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.
- Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 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 lysstyringsystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse** medfølger.

..forts. neste side


Selgers initialer



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Kari Mortensen

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



Heidi Monge Øia

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

PLUS gir boligeiere sterkt 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”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. 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 eiendomsmeglere.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Kviåsen 4, 4985 VEGÅRSHEI

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

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

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

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

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

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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

37 14 30 00