

Spåråheiveien 80

Vegårshei



Prisantydning: **kr 2 450 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Velkommen til Spåråheiveien 80!



Fritidsbolig med alt på en flate fra 2024 med nydelig utsikt til Fjorden/Vegår - Bilvei helt frem - Elbillader

OMRÅDE
Vegårshei

ADRESSE
**Spåråheiveien 80, 4985
VEGÅRSHEI**

Prisantydning
kr 2 450 000,-

Omkostninger: **kr 78 840,-**
Totalpris: **kr 2 528 840,-**
Kommunale avgifter: **kr 3 436,- per år**

BRA-i: 61 m²

BRA Total: 61 m²
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 2024
Soverom: 2
Etasje: 1
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 952.9 m²



Louise Tallaksen
Eiendomsmegler

47 65 72 50
louise.tallaksen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Risør/Tvedestrand
Hovedgata 26, 4900 Tvedestrand
37 14 30 00
sormegleren.no

Spåråheiveien 80

Velkommen til Spåråheiveien 80!

Eiendommen ligger i et attraktivt hyttefelt som befinner seg i et naturskjønt område i Vegårshei kommune. Veletablert hyttefelt med umiddelbar nærhet til innsjøen Vegår, som lokalt går under navnet Fjorden. Kort gåavstand til badeplass og båtplass, mye fin ørret i Vegår, samt bade og padle muligheter.

Fritidsboligen inneholder blant annet en åpen kjøkken/stue løsning med store vindusflater ut mot den nydelige utsikten, 2 soverom og et badrom. Butikk er å finne på blant annet Myra ca. 13 km.

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 16, bruksnummer 102 i Vegårshei kommune.

Innhold

Fritidsboligen inneholder:

Vindfang, bod, stue/kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2 og bad/vaskerom

Det foreligger tegninger av fritidsboligen, datert 06.09.2023. Det er avvik fra disse. Vinduene på den nord/nordvestlige langveggen er større enn det som fremgår av tilgjengelige tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at fasadeendringen er formelt innmeldt. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Standard

Fritidsboligen har normal standard. Fritidsboligen er relativt nyoppført og fremstår uten nevneverdig slitasje.

Innvendige gulver er utført med fliser og overflatebehandlet parkettgulv. Vegg og takflater er utført med overflatebehandlet trepanel.

Stue og kjøkken i åpen løsning - noe som skaper et sosialt og hyggelig området. Kjøkken fra Aubo. Innredning: Fabrikkfremstilt innredning med over og underskaper. Innredningen har mørke fronter. Integrert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Avsatt plass kjøleskap. Komfyrvakt er montert. Kjøkkenventilator med avkast ut. I dette området er det plass til en hyggelig spiseplass, samt sofa løsning. Det er store vindusflater i rommet, noe som skaper en åpen og luftig atmosfære. Videre er det også vedovn i stuen som gir en god og lun varme under de kaldere årstidene.

Baderom:

Kombinert bad / vaskerom. Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet overflatebehandlet trepanel i tak / himlingen. Flislagt gulv. Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme. Standard toalet,

servantinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Diverse:

El bil lader.

Fiber fra Telenor.

Varmekabler i gang, teknisk rom og badrom.

Tilstandsrapport:

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 13.01.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Fritidsbolig fra 2024, oppført i en etasje. Fritidsboligen har normal standard og fremstår med liten grad av bruksslitasje. Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon (Forvaltning, drift og vedlikehold) for bygningsdeler, overflater og installasjoner. Det ble registrert innvendig overflateavvik/slitasje i tilknytning til vinduer. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommet. Byggtekniske kommentarer er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3: Store eller alvorlige avvik

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

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

påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det ble registrert antydning til motfall på gulv under vaskeservant og redusert limdekning (bomlyd) i deler av det flislagte gulvarealet.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

Det er ikke lokalisert brannslukningsapparat i fritidsboligen.

Tiltak: Installering av brannslukningsapparat

TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

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

TG2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Det ble registrert noe nedbøyning / retningsavvik i renneskjøten på den sydvestlige siden.

Videre er det gjenstående arbeid med montering av nedløpsrør med tilhørende bend og utkast, i tilknytning til hovedinngang.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er avvik: Det ble registrert ujevnheter / utettheter i musetettingen ved veggfoten.

Utvendig > Vinduer

Det er avvik: Det ble registrert noe friksjon og etterjusteringsbehov i tilknytning til soveromsvindu og kjøkkenvindu. Det mangler dekkpluggen enkelte steder. Videre ble det registrert stedvis overflateskrap og det er tilsynelatende utført lokale overflaterreparasjoner.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Dør til våtrommet er plassert innenfor våt-sone for dusj.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Det er avvik: Det ble registrert visuelle symptomer/tegn på utette sammenføyninger rundt hovedvannledningen, inn i våtrommet. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt. Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk.

Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

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

Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Videre ble det registrert løs veggplate / beskyttelsesplate ved koketopp.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er avvik: Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner. Det ble registrert redusert vanntrykk i kjøkken og trykkfall ved samtidig tapping. Det mangler automatiske lekkasjestoppere i bod/teknisk rom og kjøkken.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i bodrommet. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon i tavleskapet.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

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.

Areal

BRA - i: 61 m²

BRA totalt: 61 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 61 m² Vindfang, bod, stue/kjøkken, gang, soverom 1, soverom 2 og bad/vaskerom

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.

Byggemåte og tilstandsrapport

Taket er tekket med asfaltbelegg.
Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre.
Utvendige overflater er utført med liggende royal-impregnert eller varmebehandlet kledning.
Betonggulv mot grunnen.
Synlige vannrør/trykrør i plast (rør i rør).
Synlige avløpsrør i plast.
Terrengforholdene tilsier at boligen er fundamentert på masser av sprengstein over fjellgrunn.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende 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: Komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

Diverse

Selger opplyser om at det er en dugnad i året.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Velkommen til Spåråheiveien 80 - en fritidsbolig med nydelig utsikt utover Fjorden/Vegår.

Eiendommen ligger i et attraktivt hyttefelt som befinner seg i et naturskjønt område i Vegårshei kommune. Feltet er fint tilrettelagt for store og små, med blant annet egen badestrand. Det er enkel adkomst til hytta, da det er bilvei helt frem til hytteveggen. Veletablert hyttefelt med umiddelbar nærhet til innsjøen Vegår, som lokalt går under navnet Fjorden. Kort gåavstand til badeplass og båtplass, mye fin ørret i Vegår, samt bade og padle muligheter. I Vegår er det fine muligheter for fiske (mot kjøp av fiskekort) og båtturer i den ca. 2 mil lange innsjøen og med sine ca. 365 øyer/holmer. Det er kun en kort spasertur ned til Fjorden hvor man kan blant annet bade og fiske, her ligger også båtplassen. Området er barnevennlig med sandstrender og grill områder for venner og familie. Flere fine turmuligheter rundt eiendommen.

Vakker utsikt som kan nytes til det fulle. Videre er det er også gode solforhold.

Butikk er å finne på blant annet Myra ca. 13 km. unna og ca. 37 km. til Tvedestrand. Videre har Vegårshei også Vegårshei ski- og aktivitetssenter med langrennsløyper og lite alpinanlegg.

Tomt

952.9 m², eiet
Selveier tomt.
Tomtearealet er hentet ut fra matrikkelrapport.

Adkomst

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

Parkering

Parkering på tomten.
Båtplass nr. 18.

ENERGI

Oppvarming

Elektrisk oppvarming og vedovn.
Varmekabler i gang, teknisk rom og badetrom.

Info strømforbruk

Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 450 KWH pr. måned.
Strømforbruket vil variere med bruken av eiendommen.

Energi- og oppvarmingskarakter

Rød - C

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær

Kr 700 000 pr 2023

Kommunale avgifter

Kr 3 436 pr 2025

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene består av:

RTA: Renovasjon fritid: 2 686,- og privat slamanlegg: 750,-
Totalt: 3 436,-

Info eiendomsskatt

Vegårshei kommune opplyser om at eiendomsskatten pr. nå er kr. 0,- inntil befarig er gjort og skattetakst er satt. Det vil påløpe eiendomsskatt når dette er utført.

Velforening

Årlig Velavgift kr 800
Killand2 hytteforening.

Kontaktperson: Martin Carlsen / martin.carlsen@uia.no
Eier opplyser om at vel avgiften er ca. 600-800 kr. i året og at brøyting og vedlikehold av vei inngår i vel avgiften.

Eier opplyser om at det er dugnad for båtanlegget en gang hver sommer, samt en grill sammenkomst.

TV/Internett/Bredbånd

Tv og internett levert av Telenor.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 14.03.2024. Ferdigattesten gjelder fritidsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

14.03.2024.

Vei, vann og avløp

Vei. Privat. Eier opplyser om at vel avgiften er ca. 600-800 kr. i året og at brøyting og vedlikehold av vei inngår i vel avgiften. Eier opplyser om at brøyting skjer via velforeningens avtale. Vei til eiendommen etablert over naboeiendommen(er). Veiretten er ikke tinglyst. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å formalisere avtale vedr. veirett og evt. tinglysning av denne påhviler kjøper.

Vann. Privat. Innlagt brønnvann. Privat brønn deles med 2-3 hytteeiere med vedlikeholds avgift på ca. 1 600,- i året opplyser eier.

Avløp. Privat. Klaro renseanlegg. Eier opplyser om en kostnad på ca. 2 200,- i halvåret i forbindelse med renseanlegget.

Regulerings og arealplaner

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

I reguleringsplankart mottatt av Vegårshei kommune er det tegnet inn noe som kan se ut som en stiplet vei over deler av eiendommen. Megler har fått i svar fra kommunen at siden planen ble vedtatt har adkomstveien inn til tomtene blitt bygget slik de er i dag. Kommunen sier det derfor er lite sannsynlig at det vil bli bygget adkomstvei opp den bratte lia i nord som antydnet i planen.

Legalpant

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Det er tinglyst en rekke heftelser på eiendommen som antageligvis er overført fra hovedeiendommen som tomten er skilt ut fra. Megler har bestilt servituttene som antas å kunne ha betydning for eiendommen. Avtale om vann og kloakk, tinglyst 02.06.2023 er relevant for eiendommen. Alle servitutter er derfor ikke innhentet og lest. Megler kjenner derfor ikke til innholdet i disse. Det kan derfor være tinglyste heftelser og rettigheter som følger eiendommen som megler ikke har gjort seg kjent med. Konfigurer megler ved spørsmål.

4212/16/102:

05.02.1934 - Dokumentnr: 900595 - Utsifting
42-91

Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

14.12.1946 - Dokumentnr: 1266 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Televerket
Bestemmelser om telefonledninger/stolper/kabler/grøfter m.v.
Fra bnr. 18. A 9
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.1952 - Dokumentnr: 1427 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:22
TI på bnr. 18. A 18
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

08.02.1963 - Dokumentnr: 201 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:32
A 42
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

03.01.1967 - Dokumentnr: 16 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:46
Bade- og båtflass. Fra bnr. 18. A 55
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

10.11.1967 - Dokumentnr: 1962 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:45
Bade og båtplass. Fra bnr. 18. A 55
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1968 - Dokumentnr: 84 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:41
Bade- og båtplass. Fra bnmr. 18. A 55
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

16.01.1968 - Dokumentnr: 85 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:42
Bade og båtplass. Fra bnr. 18. A 55
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

23.01.1968 - Dokumentnr: 127 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:47
Bade og båtplass. Fra bnr. 18. A 55
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

06.01.1969 - Dokumentnr: 29 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:50
Bade og båtplass. Fra bnr. 18. A 58
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

10.04.1969 - Dokumentnr: 693 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:51
Drett til D. Fra bnr. 18. A 59
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.1970 - Dokumentnr: 1881 - Best. om båt/bryggeplass
Med flere bestemmelser
Det gjelder rettigheter for parsellene 2 - 45 som var beliggende under bnr. 18, sammenføyet med d.e.
Det henvises til hver enkel leietomt vedr. dagboknr. og tingl. dato for rettigheten. Nærværende tl.dato gjelder kun parsell 2.
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1982 - Dokumentnr: 4443 - Bestemmelse om vannrett
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:62
Gjelder også kloakkutslipp. A 111
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

02.03.1998 - Dokumentnr: 631 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:67
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

19.02.1999 - Dokumentnr: 481 - Rettighet
Rettighetshaver: Telenor Towers Norway AS
Org.nr: 971 050 365
LEIEAVTALE
Leietid 10 år - 1 dag
Fra dato 21/01/1999
Leie 20.000
Bestemmelser om forlengelse
Bestemmelser om regulering av leien
Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter
Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

Transport
Fra: Telenor Mobil AS
Org.nr: 964 094 659
Til: Telenor Towers Norway AS
Org.nr: 971 050 365

29.09.1999 - Dokumentnr: 2796 - Elektriske kraftlinjer
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Rettighetshaver: Aust Agder Kraftverk
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1999 - Dokumentnr: 3786 - Kjøpekontrakt
Rettighetshaver: Dagfinn og Elisabeth Lindtveit
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

Diverse påtegning
Rettighetene frafalles i alle festenummerne som måtte være
på gnr. 16 bnr. 16.
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

19.11.2001 - Dokumentnr: 3883 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:48
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

23.11.2001 - Dokumentnr: 3969 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:50
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2001 - Dokumentnr: 4151 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:51
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om garasje/parkering
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

28.01.2003 - Dokumentnr: 271 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:58
Bestemmelse om garasje/parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

17.02.2003 - Dokumentnr: 492 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:63
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om parkering
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

22.09.2003 - Dokumentnr: 2935 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:76
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.2003 - Dokumentnr: 4250 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:73
Vegrett og parkering på angitte vilkår. Se festekontrakt.
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2004 - Dokumentnr: 1139 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:67
Rett til veg frem til hytta. Se forøvrig festekontrakt med inntatte rettigheter forpliktelser.
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

13.04.2004 - Dokumentnr: 1238 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:78
Bestemmelser og vegrett, parkering m.m. Se festekontrakt.
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

07.09.2004 - Dokumentnr: 2977 - Bestemmelse om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:93
Uteglemt registrert
Rettet etter tingl. §18
09.10.2019 arkivref 19/46157-2
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

31.01.2006 - Dokumentnr: 124013 - Bestemmelse om kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:32
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

09.03.2006 - Dokumentnr: 157502 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om ryddebelte
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.2006 - Dokumentnr: 516294 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:107
Bestemmelse om parkering
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2006 - Dokumentnr: 554665 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:105
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

13.11.2006 - Dokumentnr: 555462 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:102
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

15.11.2006 - Dokumentnr: 561373 - Elektriske kraftlinjer
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2006 - Dokumentnr: 647168 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:103
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2006 - Dokumentnr: 647372 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:87
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2006 - Dokumentnr: 647397 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:88
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2006 - Dokumentnr: 647412 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:98
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

21.12.2006 - Dokumentnr: 647422 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:96
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

30.08.2007 - Dokumentnr: 687637 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:109
Bestemmelse om parkering
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

26.02.2008 - Dokumentnr: 167269 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:69
Bestemmelse om parkering
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2008 - Dokumentnr: 198578 - Best. iflg. festekontrakt
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:49
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om bebyggelse
Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2008 - Dokumentnr: 198633 - Best. iflg. festekontrakt
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:86
Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

27.06.2008 - Dokumentnr: 528044 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:41
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

18.09.2008 - Dokumentnr: 759279 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:111
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2008 - Dokumentnr: 795852 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:104
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

21.10.2008 - Dokumentnr: 853047 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:52
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.2008 - Dokumentnr: 914983 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:68
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om parkering
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2009 - Dokumentnr: 341650 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:110
Bestemmelse om parkering
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2009 - Dokumentnr: 386906 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:97
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2009 - Dokumentnr: 424867 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:74
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

31.08.2009 - Dokumentnr: 635684 - Bestemmelse om
båtplass
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:31
Bestemmelse om veg
Bestemmelse om vann og kloakkledning
Rettighetene er registrert i leiekontrakt tinglyst 12.07.1972
med dokumentnr. 1682
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

17.08.2010 - Dokumentnr: 611086 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:80
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

31.12.2010 - Dokumentnr: 1033173 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:112
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

03.02.2011 - Dokumentnr: 90663 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:94
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2011 - Dokumentnr: 500304 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:43
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.2011 - Dokumentnr: 500304 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:43
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

06.07.2011 - Dokumentnr: 528917 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:78
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2011 - Dokumentnr: 572817 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:77
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2011 - Dokumentnr: 572821 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:77
Anleggelse av renseanlegg og grøft
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

20.07.2011 - Dokumentnr: 573334 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:44
Bestemmelse om parkering
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

24.10.2011 - Dokumentnr: 866183 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:61
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

31.12.2012 - Dokumentnr: 1103407 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:79
Samt bruksrett på vei til Løviktangen, og
biloppstillingsplass for en bil.
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2013 - Dokumentnr: 770773 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:43
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

12.09.2013 - Dokumentnr: 770773 - Bestemmelse om
parkering

Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:43
Gjelder biloppstillingsplasser
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

30.01.2014 - Dokumentnr: 84257 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:95
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om adkomstrett
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2014 - Dokumentnr: 168217 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:82
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.2014 - Dokumentnr: 168217 - Bestemmelse om
kloakkledn
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:82
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

25.02.2015 - Dokumentnr: 171280 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:80
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

13.03.2015 - Dokumentnr: 227855 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:83
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2015 - Dokumentnr: 531564 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:84
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

15.06.2015 - Dokumentnr: 531564 - Bestemmelse om
båtplass
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:84
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

12.08.2015 - Dokumentnr: 729536 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:72
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2016 - Dokumentnr: 1136587 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:85
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2016 - Dokumentnr: 1136587 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:85
Rett til en biloppstillingsplass
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.2016 - Dokumentnr: 1136587 - Bestemmelse om
båtplass
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:85
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

30.06.2017 - Dokumentnr: 707010 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:87
Bestemmelser vedrørende gangadkomst og parkering
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2018 - Dokumentnr: 312104 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:35
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

11.01.2018 - Dokumentnr: 312104 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:35
Rett til 1 parkeringsplass
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

18.10.2018 - Dokumentnr: 1427965 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:89
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

16.07.2020 - Dokumentnr: 2756945 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:95
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

02.12.2020 - Dokumentnr: 3425111 - Bestemmelse om
adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:96
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

02.09.2021 - Dokumentnr: 1081093 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:92
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

05.05.2022 - Dokumentnr: 484652 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:97
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2022 - Dokumentnr: 1046113 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:100
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

20.09.2022 - Dokumentnr: 1046141 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:99
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

04.10.2022 - Dokumentnr: 1112161 - Bestemmelse om
nettstasjon
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/
kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/
ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.2022 - Dokumentnr: 1471723 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:115
Bestemmelse om solidaransvar
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.2022 - Dokumentnr: 1471723 - Bestemmelse om
parkering
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16 Fnr:115
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Gjelder denne registerenheten med flere

29.12.2022 - Dokumentnr: 1471723 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om bebyggelse i reguleringsområdet
Overført fra: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16

Gjelder denne registerenheten med flere

02.06.2023 - Dokumentnr: 567942 - Bestemmelse om
vann/kloakk
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger

23.12.2024 - Dokumentnr: 2406319 - Registerenheten kan
ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Sørmeqleren AS
Org.nr: 944 121 331
Elektronisk innsendt

10.05.2023 - Dokumentnr: 481738 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:4212 Gnr:16 Bnr:16

Adgang til utleie

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

Radon

Det er fremlagt bildedokumentasjon for bruk av
radonsperre mot grunnen i følge takstmannen.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 2 450 000

Totalpris

Kr 2 528 840

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 450 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

61 250,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

62 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP

Boligkjøperforsikring))
78 840,00 (Omkostninger totalt (med HELP
Boligkjøperforsikring))

2 512 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP
Boligkjøperforsikring))
2 528 840,00 (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.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

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.

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 2,90 % inkl. mva. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 16.200,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, grunnpakke markedsføring kr 14.000,- og visning kr 1.500,- pr. stk. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon. Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 116 250,00,- 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.

Forsikring

Gjensidige
Polisenummer: 93504013

Selger

Milli Eveline Gjersøe
Georg Henning Olsen

Oppdragsansvarlig

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

Ansvarlig megler

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

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

Oppdragsnummer

41240103

Salgsoppgavedato

13.03.2025



Eiendommen ligger i et attraktivt hyttfelt som befinner seg i et naturskjønt område i Vegårshei kommune



Stue og kjøkken i åpen løsning - noe som skaper et sosialt og hyggelig området



Kjøkkenen fra Aubo. Fabrikkfremstilt innredning med over og underskaper. Innredningen har mørke fronter. Integrert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin. Avsatt plass kjøleskap



Det er to soverom i fritidsboligen. Tenk å våkne opp her, med den utsikten!



Kombinert bad / vaskerom

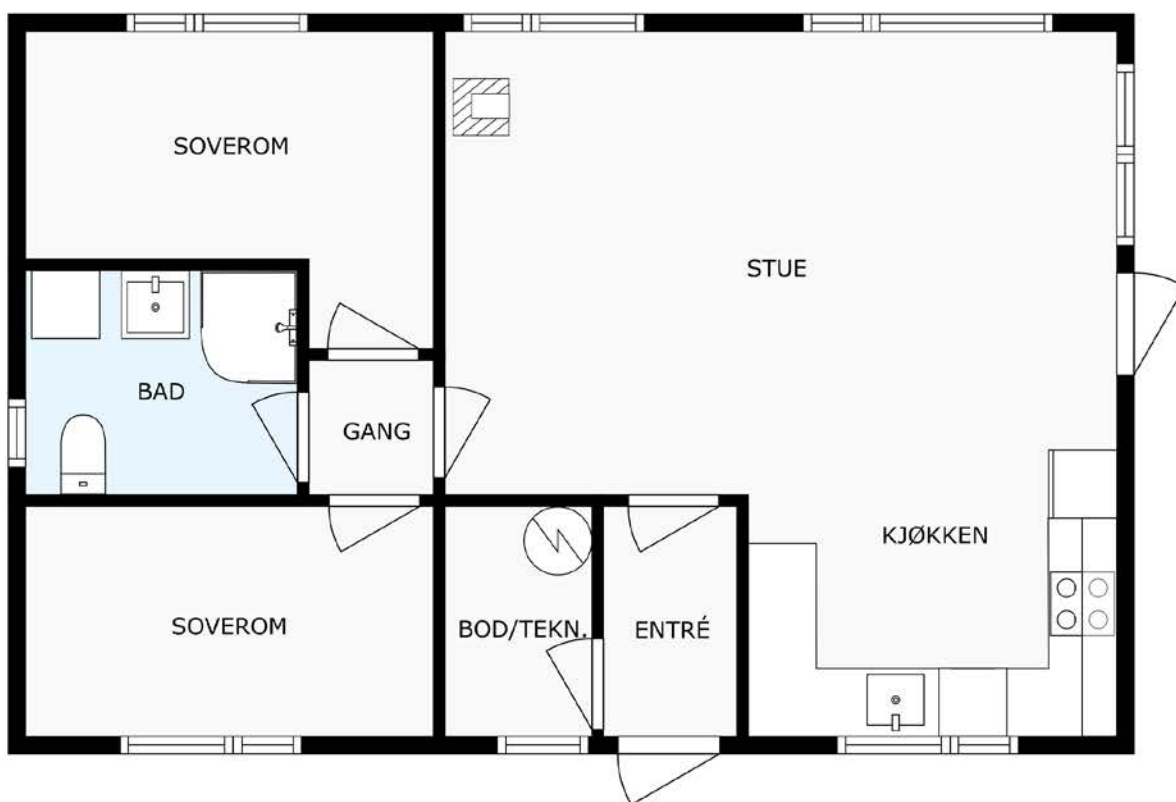


Området er barnevennlig med sandstrender og grill områder for venner og familie. Flere fine turmuligheter rundt eiendommen



Det er overflatebehandlet parkettgolv i stuen





Nabolagsprofil

Spåråheiveien 80

Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 35 min	🚗
🚏	Nelaug stasjon	37 min	🚗
	Buss, tog	28.5 km	
🚏	Vegårshei stasjon	15 min	🚗
	Linje F5	11.8 km	
🚏	Solheim	17 min	🚶
	Linje 155	1.3 km	
🚏	Færnesveien	19 min	🚶
	Linje 155	1.5 km	

Avstand til byer

Tvedestrand	43 min	🚗
Risør	49 min	🚗
Arendal	54 min	🚗
Skien	1 t 31 min	🚗
Oslo	3 t	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Vegårdtun leirsted	20 min	🚶
🚗	Vegårshei kommune - Kommunehu...	17 min	🚗

Vintersport

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



Aktiviteter

Lille Danmark badeplass	28.6 km
Nes Verk Golfpark	33 min 🚗

Sport

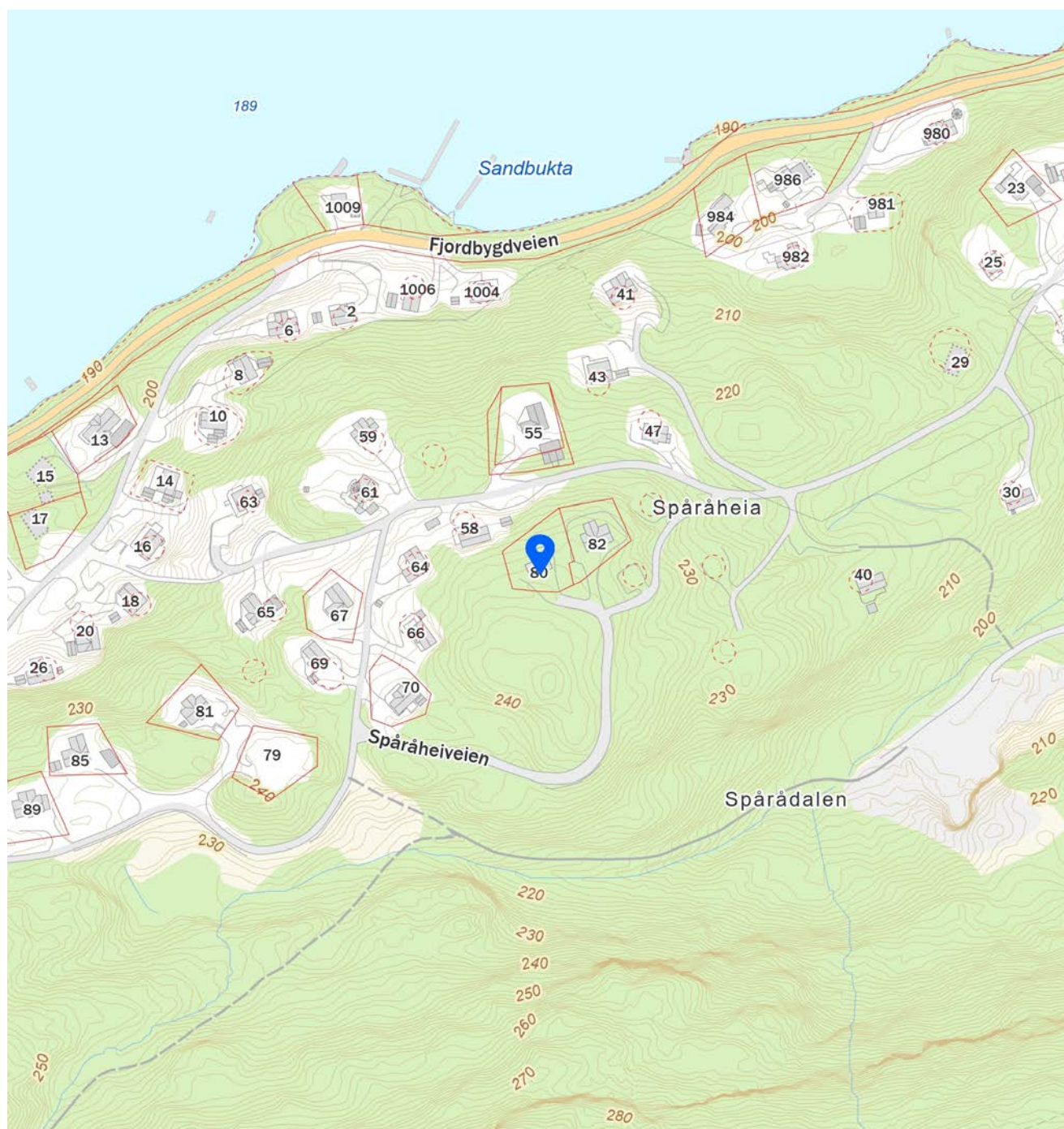
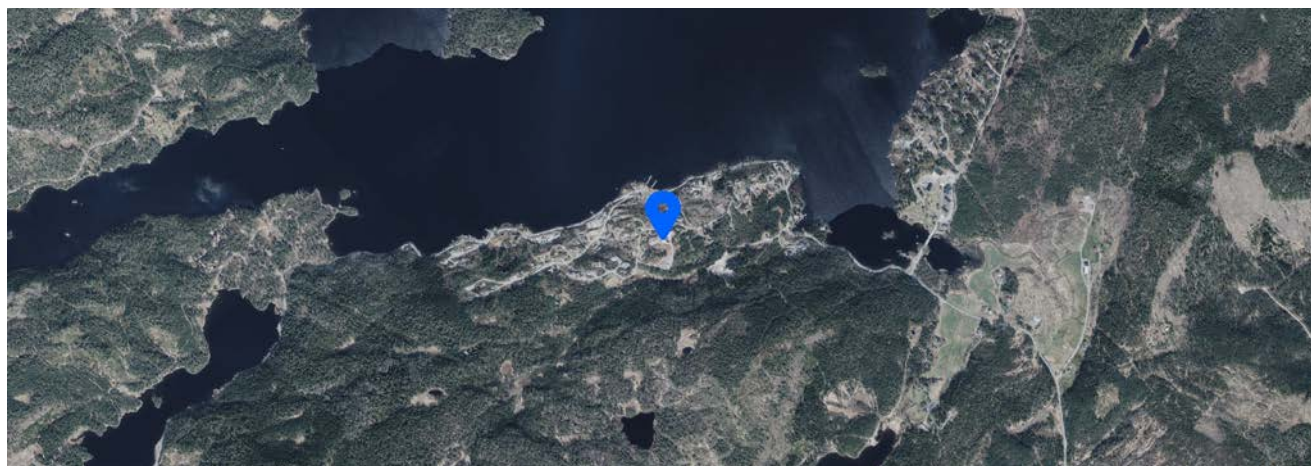
⚽	Vegårdtun leirsted, gymsal	20 min	🚶
	Aktivitetshall	1.5 km	
⚽	Nes Ballbinge	22 min	🚶
	Ballspill	1.7 km	
🏊	Atletix Vegårshei	19 min	🚗

Dagligvare

Kiwi Vegårshei	18 min	🚗
PostNord	13.2 km	
Joker Nes Verk	32 min	🚗



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Spåråheiveien 80, 4985 VEGÅRSHEI

 VEGÅRSHEI kommune

 gnr. 16, bnr. 102

Sum areal alle bygg: BRA: 61 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 13.01.2025

Rapportdato: 11.02.2025

Oppdragsnr.: 20201-1579

Referansenummer: NL9869

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen

Vår ref:



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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

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

- 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 • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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.



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig fra 2024, oppført i en etasje.

Fritidsboligen har normal standard og fremstår med liten grad av bruksslitasje.

Det foreligger ikke FDV-dokumentasjon (Forvaltning, drift og vedlikehold) for bygningsdeler, overflater og installasjoner.

Det ble registrert innvendig overflateavvik/slitasje i tilknytning til vinduer. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende våtrommet.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

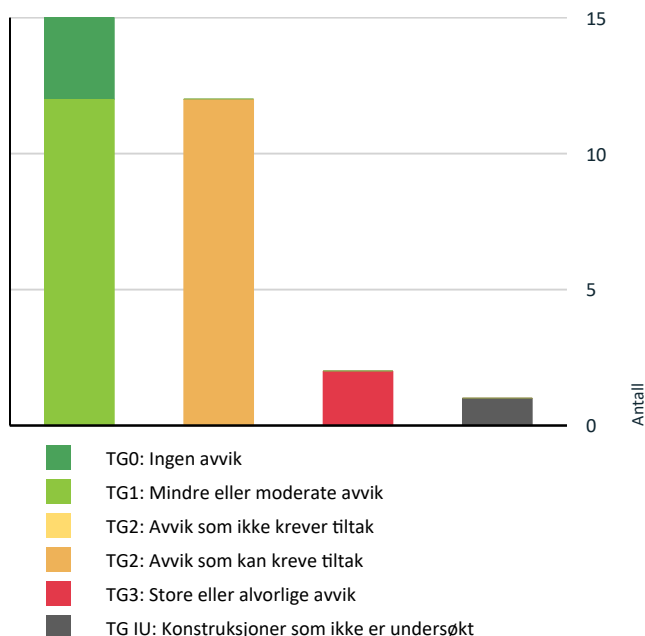
Fritidsbolig

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

Vinduene på den nord/nordvestlige langveggen er større enn det som fremgår av tilgjengelige tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at fasadeendringen er formelt innmeldt.

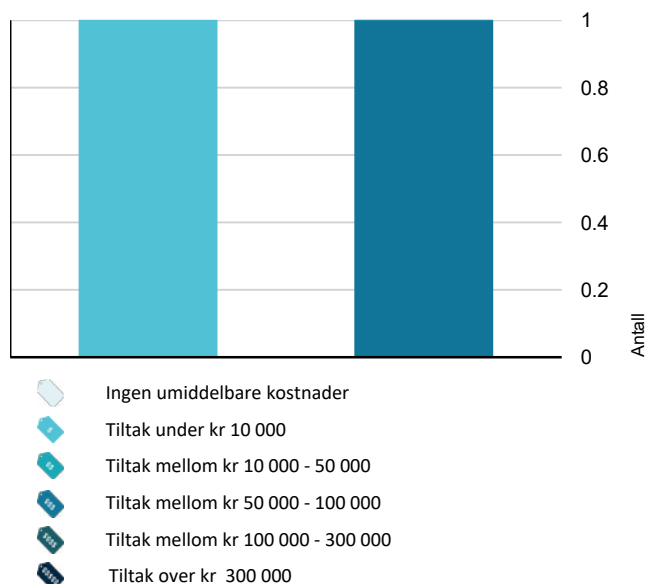
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

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 fritidsbolig.

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert antydning til motfall på gulv under vaskeservant og redusert limdekning (bomlyd) i deler av det flislagte gulvarealet.



Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

Det er ikke lokalisert brannslukningsapparat i fritidsboligen.

Tiltak: Installering av brannslukningsapparat

Kostnadsestimat: 750,-



Kostnadsestimat: Under 10 000

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Det ble registrert visuelle symptomer/tegn på utette sammenføyninger rundt hovedvannledningen, inn i våtrommet. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.

Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk.

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

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

Det ble registrert noe nedbøyning / retningsavvik i renneskjøten på den sydvestlige siden. Videre er det gjenstående arbeid med montering av nedløpsrør med tilhørende bend og utkast, i tilknytning til hovedinnngang.



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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



Utvendig > Veggkonstruksjon

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert ujevnheter / utettheter i musetettingen ved veggfoten.



Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Videre ble det registrert løs veggplate / beskyttelsesplate ved koketopp.



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det ble registrert noe friksjon og etterjusteringsbehov i tilknytning til soveromsvindu og kjøkkenvindu. Det mangler dekkplugger enkelte steder. Videre ble det registrert stedvis overflateskrap og det er tilsynelatende utført lokale overflaterreparasjoner.



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)

Det er avvik:
Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

Det ble registrert redusert vanntrykk i kjøkken og trykkfall ved samtidig tapping.
Det mangler automatiske lekkasjestoppere i bod/teknisk rom og kjøkken.



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

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

Dør til våtrommet er plassert innenfor våt-sone for dusj.



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.



Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Det er avvik:



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

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

Det er gjenstående arbeid med montering av tilluftsventiler i oppholdsrommene. Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i bodrommet. Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon i tavleskapet.

Sammendrag av boligens tilstand

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

Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2024

Kommentar

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

Anvendelse

Fritidsbolig

Standard

Fritidsboligen har normal standard.

Vedlikehold

Fritidsboligen er relativt nyoppført og fremstår uten nevneverdig slitasje, ut over tekniske merknader som fremgår av tilstandsrapporten.

UTVENDIG

TE 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt ved inspeksjon av innvendige overflater og takutstikket på et punkt. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av snødekket takflate.

Siden taket (takkonstruksjon, takteking og skorstein) kun er observert fra takfot i stige, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg ut på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse på taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Taket er tekket med asfaltbelegg. Det er ikke registrert synlige tegn til lekkasjer fra taktekingen, ved inspeksjon av innvendige overflater.

Anbefaler jevnlig tilsyn med overgangstekkinger og tilstand på ett-trinns taktekinger i vind og slagregnsutsatte områder.

TE 2 Nedløp og beslag

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

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert noe nedbøyning / retningsavvik i renneskjøten på den sydvestlige siden. Videre er det gjenstående arbeid med montering av nedløpsrør med tilhørende bend og utkast, i tilknytning til hovedinngang.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ettermontere / ferdigstille nedløp og utkast.

Tilstandsrapport



TG 2 Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er foretatt ved visuell inspeksjon, fra bakkenivå.

Ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen. Utvendige overflater er utført med liggende royal-impregnert eller varmebehandlet kledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert ujevnheter / utettheter i musetettingen ved veggfoten.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av musetetting med åpninger som kan medføre musinntrengning.



TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Fritidsboligen er utført med lukket / tildekket pulttakskonstruksjon med ukjent oppbygning og teknisk utførelse.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

TG 2 Vinduer

Fastkarm og hengslede malte trevinduer.

Årstall: 2023

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe friksjon og etterjusteringsbehov i tilknytning til soveromsvindu og kjøkkenvindu. Det mangler dekkpluggene enkelte steder. Videre ble det registrert stedvis overflateskrap og det er tilsynelatende utført lokale overflatereparasjoner.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Noe etterjustering av åpningsfelt med friksjon. Ettermontering av dekkplugger enkelte steder. Eventuell utbedring av kosmetiske overflateavvik må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.



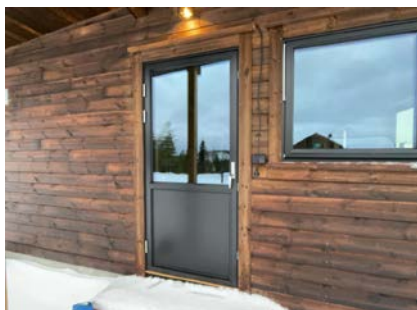
TG 1 Hovedinngangsdør

Tre/trefiberdør i malt utførelse.



TG 1 Terrassedør

Malt balkongdør / terrassedør i tre med 2 lag glass.



INNENDIG

TG 1 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 overflatebehandlet parkettgulv.
Vegg og takflater er utført med overflatebehandlet trepanel.

Tilstandsrapport

Det ble registrert enkelte kosmetiske monteringsavvik i forbindelse med innfestinger av belistning / avslutninger.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

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

Målte horisontalavvik lå innenfor 10 mm. Målingene har naturlige begrensninger av innvendige installasjoner, innredninger/møblering og delevegger mellom rom.

TG 0 Radon

Det er fremlagt bildedokumentasjon for bruk av radonsperre mot grunnen.

TG 1 Pipe og ildsted

Stålpipe, tilknyttet peisovn i stue.

Fyringsinstallasjoner ble ikke funksjonstestet på befaringstidspunktet.

Det er ikke utarbeidet / fremlagt dokumentasjon for installasjonene.



TG 1 Innvendige dører

Malte lettdører.

Det ble registrert noe kosmetiske overflateskrap i tilknytning til dørkarm til soverom.



VÅTROM

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Kombinert bad / vaskerom.

Det er ikke utarbeidet dokumentasjon for våtromsarbeidene.



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggflatene er utført med våtromsplater og det er benyttet overflatebehandlet trepanel i tak / himlingen.

Vurdering av avvik:

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

Dør til våtrommet er plassert innenfor våt-sone for dusj.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv.

Bad/vaskerommet er utført med elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det ble registrert antydning til motfall på gulv under vaskeservant og redusert limdekning (bomlyd) i deler av det flislagte gulvarealet.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Utbedring av fliser med redusert / manglende limdekning.

Det kan ikke konstateres at fall-avviket vil ha en konsekvens ut over at vannsøl eller lekkasjevann må tørkes manuelt. Videre avviker løsningen fra forskriftens funksjonskrav til gulvets ferdige overflate.

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtromsgulvet bygges med riktig fall til sluk. Det kan med fordel ettermonteres automatisk lekkasjestopper som forebyggende tiltak mot eventuelle fremtidige lekkasjer. Tilstandsgraden settes ut fra avvik fra funksjonskravet i gjeldende byggeforskrift.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Nedstøpt plastsluk i gulv med ukjent utførelse av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Det er avvik:

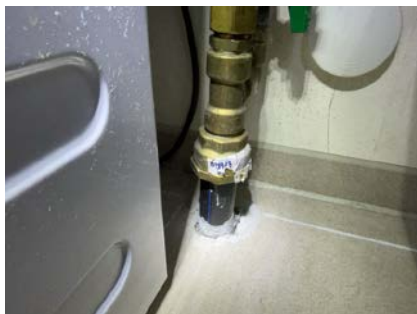
Det ble registrert visuelle symptomer/tegn på utette sammenføyninger rundt hovedvannledningen, inn i våtrommet. Det foreligger ikke dokumentasjon for utførelse av tettesjikt.

Kabinett må flyttes for tilstrekkelig rens og vedlikehold av sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig. Videre bruk av dusjkabinett. Anbefaler jevnlig rens og vedlikehold av sluk, for å unngå tilstopping i sluk med påfølgende høy vannstand og belastning mot klemring og eventuelle tettesjikt.



ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Standard toalet, servantinnredning, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

ETASJE > BAD/VASKEROM

Ventilasjon

Elektrisk styrt avtrekksvifte.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking med inspeksjon og fuktmåling er foretatt fra tilstøtende soverom, mot dusjsjonen. Det er ikke avdekket skadelige fuktverdier i hulltakingsområdet, ved måling av trefukttinnhold.



Hulltaking - Fuktmåling - Tørr konstruksjon i hulltakingsområdet.

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Stue og kjøkken i åpen løsning.

Innredning:

Fabrikkfremstilt innredning med over og underskaper. Innredningen har mørke fronter.

Utstyr: (ikke funksjonstestet)

Integrert koketopp, komfyr og oppvaskmaskin.

Avsatt plass kjøleskap

Komfyrvakt er montert.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Videre ble det registrert løs veggplate / beskyttelsesplate ved koketopp.

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Feste / montere beskyttelsesplate mot vegg over koketopp.



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Kjøkkenventilator med avkast ut.

Tilstandsrapport



TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Boligen har skjult vann og avløpsanlegg med vannfordelerskap og varmtvannsbereder i vaskerommet. Synlige vannrør/trykrør i plast (rør i rør).

Det foreligger ingen tilgjengelige dokumentasjon for vann, avløp og sanitærinstallasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er redusert vannmengde/trykk ved samtidig tapping i kraner.

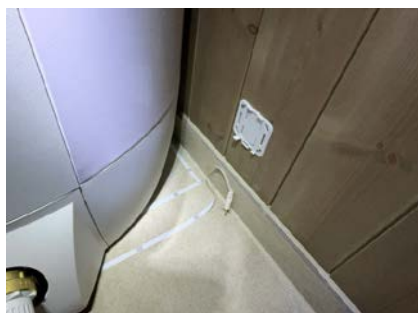
Det ble registrert redusert vanntrykk i kjøkken og trykkfall ved samtidig tapping.

Det mangler automatiske lekkasjestoppere i bod/teknisk rom og kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Vanninntaket til bygningen må sjekkes.

Anbefaler å kontakte vvs-fagmann for fagteknisk vurdering av årsak og eventuell metode for utbedring av lavt vanntrykk. Videre må det ettermonteres automatisk lekkasjestoppere i bod/teknisk rom og kjøkken.



Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.

Det foreligger ingen tilgjengelige dokumentasjon for vann, avløp og sanitærinstallasjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende stakemulighet på avløpsanlegg.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Manglende tilgjengelige stakeluke medfører at innvendige sluk eventuelt må benyttes for staking i avløpsrør.

Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og baderommet

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Det er gjenstående arbeid med montering av tilluftsventiler i oppholdsrommene. Dørene mellom rommene er utført med trappeterskler som hindrer luftgjennomstrømning.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.
- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Anbefaler aktiv bruk av elektriske avtrekksvifter, samt ettermontering av tilluftsventiler i yttervegger og gjennomstrømningsspalter i dørene for å sikre et minimum med luftvekslinger og uttransportering av dampholdig inneluft. Vedvarende og økt grad av ventilering vil samtidig ha en forebyggende effekt mot innvendig kondensering.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder (Ca 200 liter) er plassert i bod.
Berederen er produksjonsmerket 2024.

Årstall: 2024

Kilde: Produksjonsår på produkt



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i bodrommet.

Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse og anleggsdokumentasjon i tavleskapet.

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.

2024 nytt anlegg 2024

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?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

det er nytt.

Tilstandsrapport

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, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ja lyn slo ut vann følere alarm på 3 punkter. Kjøkken, teknisk rom og bad. Nytt er bestilt.

Generelt om anlegget

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

Ukjent

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

Ukjent

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Det blir opplyst at sensorer for vannstopp i bod, bad og kjøkken ble ødelagt av lynnedslag.

Anbefaler å kontakte el-takstmann eller autorisert installatør for gjennomgang og vurdering av anlegget, ettersom det har vært påvirket av lynnedslag.

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

Det er ikke lokalisert brannslukningsapparat i fritidsboligen.

Tilstandsrapport

Tiltak: Installering av brannslukningsapparat

Kostnadsestimat: 750,-

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

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Terrengforholdene tilsier at boligen er fundamentert på masser av sprengstein over fjellgrunn. Grunnundersøkelser utover observasjoner på stedet er ikke foretatt.

TG 1 Fuktsikring og drenering

Betongsåle er etablert på opparbeidet terrengnivå, uten tilbakefylling. Det er derfor ingen krav til vertikal fuktsikring. Det forutsettes for øvrig at sålen er utført med kapillærbrytende sjikt. Ingen synlige eller åpenbare tegn til overvannsproblematikk.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

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



TG 0 Terrengforhold

Hoveddelen av tomten er flatplanert, men ikke opparbeidet. Det er ikke registrert symptomer på overvannsproblematikk.

Tilstandsrapport



TG 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 fritidsboligen blir forsynt med forbruksvann fra felles borebrønn, tilknyttet fritidsboligene i området. Avløp føres til felles privateiet avløpsanlegg. Utfyllende informasjon må eventuelt innhentes hos velforeningen eller driftsansvarlige for anlegget. Utvendig stoppekran er ikke lokalisert, anvist eller vurdert.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ingen dokumentasjon på vannkvaliteten på brønnvannet.

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.

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

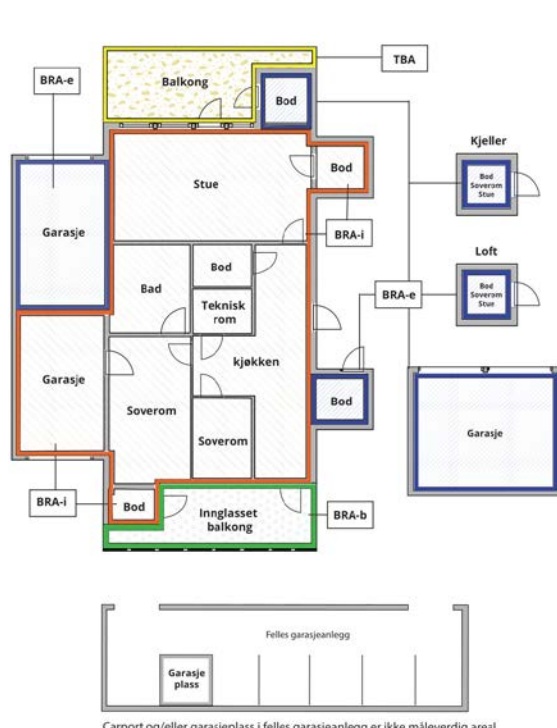
Hva er måleverdig areal?

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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Fritidsbolig

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	61			61	
SUM	61				
SUM BRA	61				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vinduene på den nord/nordvestlige langveggen er større enn det som fremgår av tilgjengelige tegninger. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at fasadeendringen er formelt innmeldt.

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?

Kommentar: - Fritidsboligen ble nyoppført i 2024.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	58	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2025	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4212 VEGÅRSHEI	16	102		0	952.9 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Spåråheiveien 80

Hjemmelshaver

Olsen Georg Henning, Gjersøe Milli Eveline

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Fritidsboligen blir forsynt med forbruksvann fra felles borebrønn. Anlegget er ikke kommunalt.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet felles avløpsanlegg for området. Anlegget er ikke kommunalt.

Om tomten

Tomtearealet som fremkommer av rapporten innhentes automatisk fra eiendomsregisteret. Arealet er ikke kontrollert mot eiers målebrev.

Siste hjemmelsovergang

År
2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. 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 dampsperring bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **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 fukttinnhold 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 slitasjegrad:** 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 brukenheter 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/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/NL9869>

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

Spåråheiveien 80, 4985 VEGÅRSHEI

04 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Spåråheiveien 80

Postadresse

Spåråheiveien 80

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juni 2023

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.

Fra februar 2024 - idag.

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Gjersøe, Milli Eveline

Medselger

Olsen, Georg Henning

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

- 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

- 3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

- 5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 8 Er det utført arbeid med drenering?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Brønn

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringsskjema

Name

Olsen, Georg Henning

Date

2025-02-04

Name

Gjersøe, Milli Eveline

Date

2025-02-04

Identification

 Olsen, Georg Henning

Identification

 Gjersøe, Milli Eveline



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Olsen, Georg Henning
Gjersøe, Milli Eveline

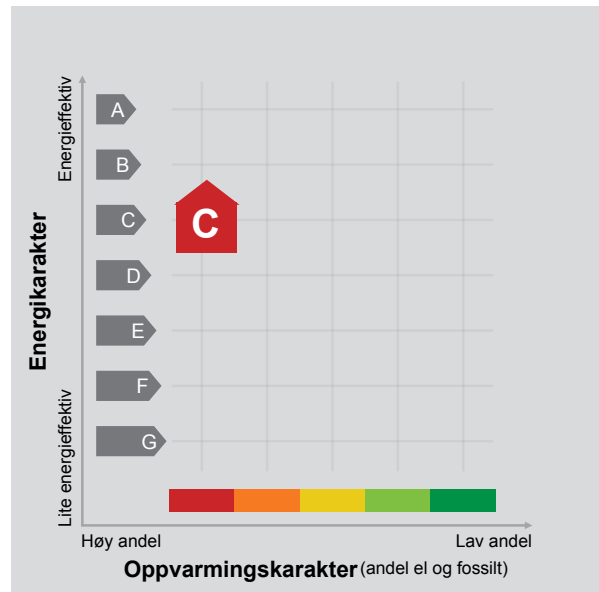
04/02-2025
14:48:42
04/02-2025
14:01:41

BANKID
BANKID

ENERGIATTEST



Adresse	Spåråheiveien 80
Postnummer	4985
Sted	VEGÅRSHEI
Kommunenavn	Vegårshei
Gårdsnummer	16
Bruksnummer	102
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301259840
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-78091
Dato	11.02.2025



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

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

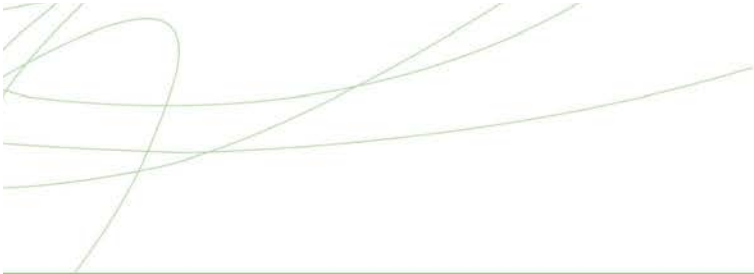
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

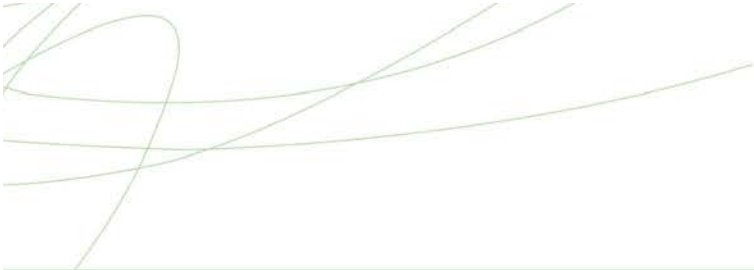
- Luft kort og effektivt

- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2024
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	61
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

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

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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 2: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: 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: 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 8: 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 9: 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 10: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 11: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: 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 luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	952.9
Etablert dato	10.05.2023	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- ☒ Tinglyst
- ☐ Del i samla fast eiendom
- ☐ Grunnforensning
- ☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv
- ☒ Bestående
- ☐ Under sammenslåing
- ☐ Kulturminne
- ☐ Seksjonert
- ☐ 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
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	05.05.2023 05.05.2023	2023/923	Tinglyst 12.05.2023	16/16 (-952,9), 16/102 (952,9) 16/97

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6517223.07	487470.05		Ja	952.9	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
OLSEN GEORG HENNING F030461*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Lillebakken 4C 4838 4838 ARENDAL	Bosatt (B)
GJERSØE MILLI EVELINE F060670*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	ØYGARDSVEIEN 34 4903 4903 TVEDESTRAND	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Spåraheiveien 80

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	301259840		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	14.03.2024

1: Bygning 301259840: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 14.03.2024

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	60
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	60
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	69
Vannforsyning	Privat innlagt	BTA Totalt	69
Avløp	Privat kloakk	Bebygd areal	89
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	12.10.2023	12.10.2023
Ferdigattest	14.03.2024	15.03.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Spåråheiveien 80	H0101	16/102	60	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	60	60	0	69	69



Eiendomskart for eiendom 4212 - 16/102//



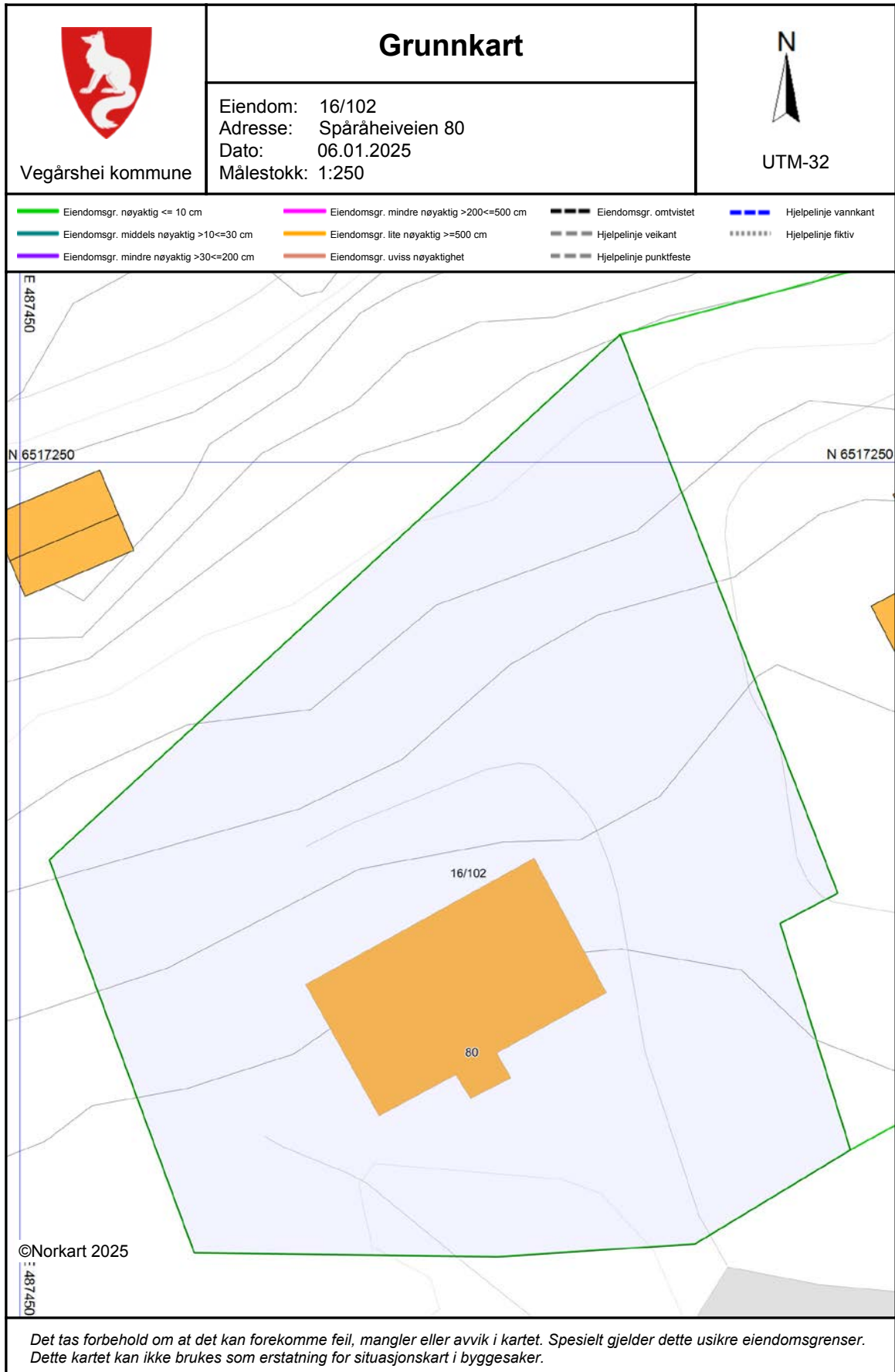
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

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

Areal og koordinater for eiendommen

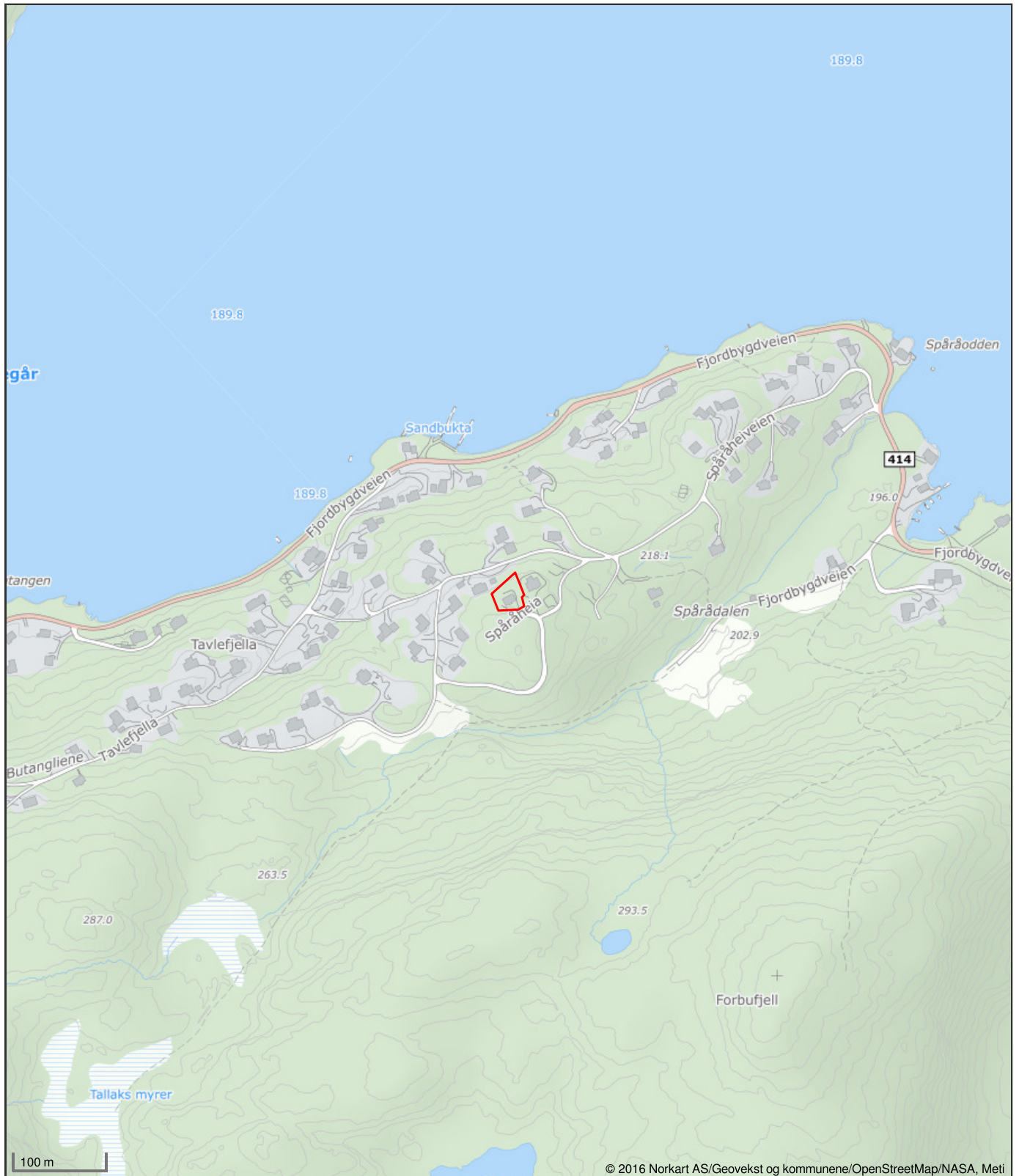
Areal	952,90 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6517223,071206	Øst 487470,046485

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6517232,1355	487451,3065	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	34,88	
2	6517214,472	487457,8175	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	18,83	
3	6517214,301	487471,4815	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,67	
4	6517214,8715	487480,33	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	8,87	
5	6517219,0975	487487,3135	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	8,16	
6	6517229,281	487484,152	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,66	
7	6517230,641428	487486,745985	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	2,93	
8	6517255,757667	487476,967667	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	26,95	





Oversiktskart for eiendom 4212 - 16/102//



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



Vegårshei kommune

Adresse: Molandsveien 11, 4985 Vegårshei

Telefon: 37 17 02 00

E-post: post@vegarshei.kommune.no

Utskriftsdato: 06.01.2025

Manglende målebrev/skylddeling

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vegårshei kommune

Kommunenr.	4212	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Spåraheiveien 80, 4985 VEGÅRSHEI								

Vi har ikke målebrev/ skylddeling i våre arkiver.

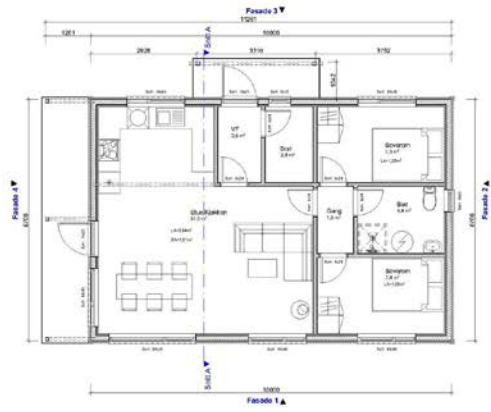


Kommentar

Eiendommen har kun matrikkelbrev.

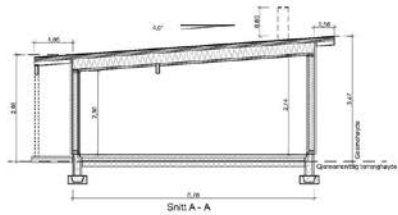
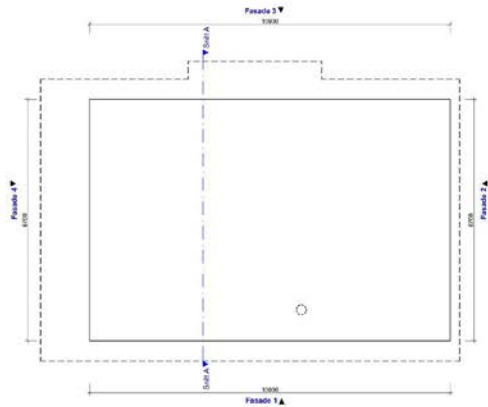
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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.



BYGGMANN[®]

[illegible]



	BRA	B70	BVA
1. etg	60,2 m²	66,1 m²	88,7 m²
SOB	40,2 m²	55,1 m²	88,7 m²

BYGGESØKNADSTEGNING				BYGGMANN			
Takplan og snitt A-A							
Tilskriver: Hemning Olsen	Tilsk:	Vegardshol Kommune	Gr./Bnr. 16/02	MÅL		Prosjekt nr.	
				1:50, 1:100		1190-23	
Leverandør: Byg-Hus AS Elevationslinje 39 Eyskøyen 4810	A3	ANMÅLT PROJEKTERENDE: Dokument AS	DATO		Dag pr.		
			08.09.23		376555407		
TILSK		Tilskriver					
AR		www.byggmann.no					
A3		A31-03					





BYGGMANN

BYGGESØKNADSTEGNING

BYGGMANN	PERSPEKTIV	Tilskøtshaver Hennig Olsen	Titel: Vegetabilsk Kommune	Gr./Bnr. 16/02	Projekt nr. 1190-23			
					MÅL			
					Levesteder: Bjg Haa AS Elevsteviken 39 Eyskhamn 4810	ANSVARIG PROJEKTERENDE: Dietrik AS	A3	Dato nr. 08.09.23 976599407
					LOBBE 20		www.byggmann.no	Version A31.04





Vegårshei kommune

Postadresse: Molandsveien 11, 4985 Vegårshei

Telefon: 37 17 02 00

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

Dato: 06.01.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	16	Bnr:	102	Fnr:		Snr:	
Adresse:	Spåråheiveien 80, 4985 VEGÅRSHEI						

Tilkobling til vann og avløp

Er eiendommen tilkoblet offentlig vann?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

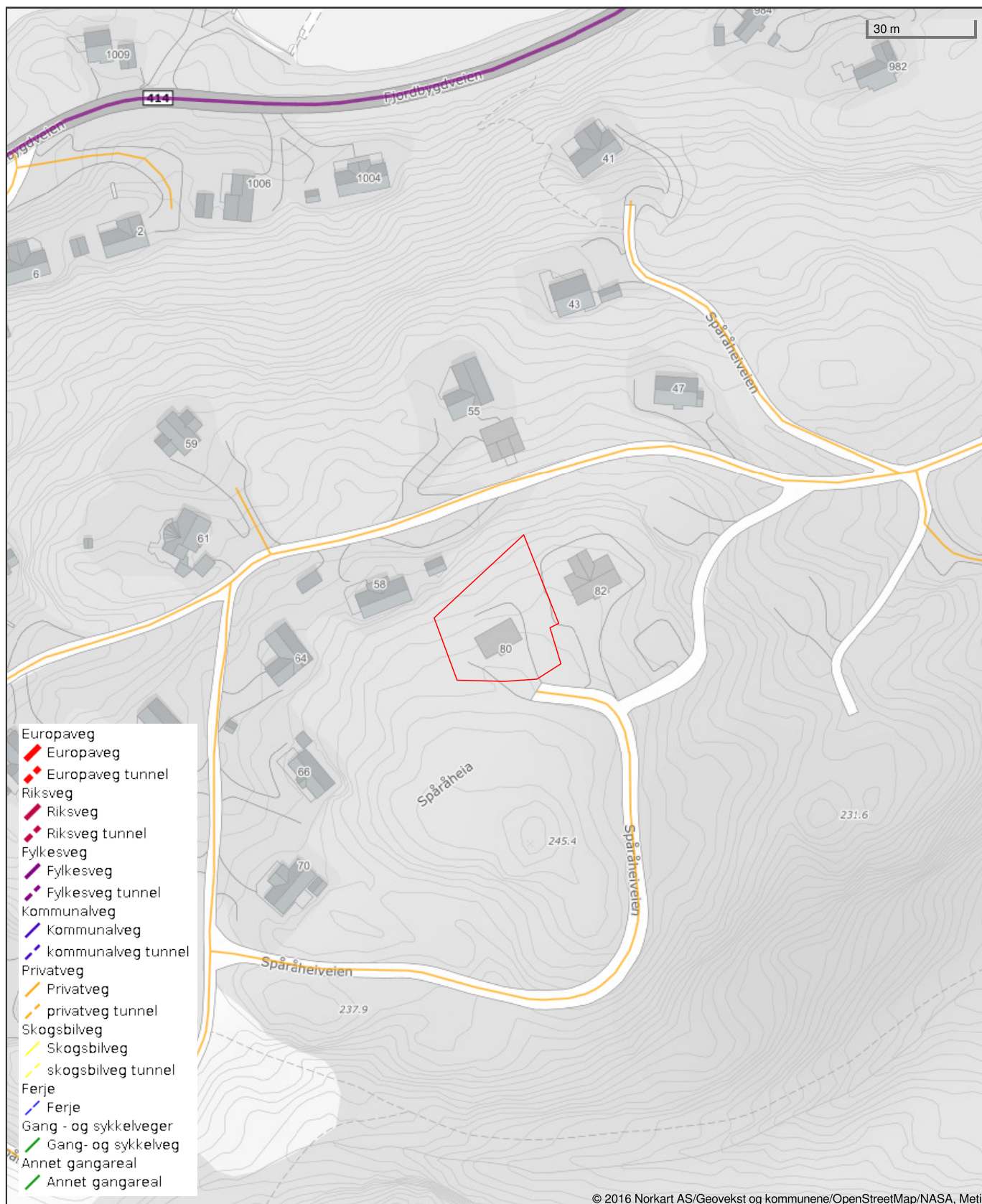
Er eiendommen tilkoblet offentlig avløp?	Ja ☐	Nei ☒
Merknad:		

Vegadkomst

Ankomst fra	Offentlig veg ☐	Privat veg ☒	Ingen vegadkomst ☐
-------------	--	--	---



Vegstatuskart for eiendom 4212 - 16/102//



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.

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

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

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

Bestemmelser til Reguleringsplan Killand II (PBL. 1985):

Felles bestemmelser

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

Nr. 1 Byggeområde (Pbl. 1985)

Generelt

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

Reguleringsplan, Detaljregulering Killand II

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

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

Hytteutbygging H1 – H23

- a) Hver hyttetomt (H2-6, 8-10 og 12-15 og 17-23) kan bygges ut med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 120 m². Det er tillatt å bygge frittstående uthus, garasje, vedbod ol.
- b) På tomtene i H1,7 og 11 kan hver hyttetomt bygges ut med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 90 m². På tomtene i H7 er det ikke tillatt å føre opp mer enn en bygning.
- c) Hver hyttetomt i H16 kan bygges ut med et samlet tillatt bruksareal (T-BRA) på inntil 150 m². Det er tillatt å bygge frittstående uthus, garasje, vedbod ol.
- d) Maksimal tillatt mønehøyde er 6 meter og gesimshøyde 4 meter. Bygningene skal ha saltak, minimum 22, maksimum 35 grader, med møneretning i hovedregel parallelt med høydekotene.
- e) Høyden på grunnmurer, pilarer eller lignende skal ikke være over 1,0 meter. Blir det brukt pilarer høyere enn ½ meter skal mellomrommene blendes med egnet materiale.
- f) Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt overflate.
- g) På hver tomt med kjøreadkomst skal det minimum være 2 biloppstillingsplasser.
- h) Det er ikke anledning til å gjerde inne hytter eller å påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er nødvendig for å oppføre bygningene, areal for adkomst, parkering og uteoppholdsplass.
- i) Hytter skal plasseres slik at de ikke øydelegger utsikt unødvendig, gir sjenerende innsyn til eksisterende eller nye hytter
- j) Før det tillates innlagt vann i hyttene må det foreligge avløpsplan og utslippstillatelse.
- k) Hytte/tomt nr. 3, 4, 6, 9 og 54 skal ha to biloppstillingsplasser på tomta/innkjøringen. I tillegg har hyttene i område H13, 14 og 20 - 22 parkering på egen tomt.

Nr. 2 Landbruksområde

- a) Hogstavfall skal ryddes bort fra stier.

Nr. 3 Offentlig trafikkområde

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

Nr. 6 Spesialområde

Privat vei

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

Felles privat parkering

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

Friluftsområde på land

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

Friluftsområde i vann

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

Privat småbåtanlegg

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

Område for anlegg og drift av kommunalteknisk virksomhet

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

Bevaring av kulturminne/fornminne

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

Bestemmelser til Detaljregulering Killand II (PBL. 2008):

Rekkefølgebestemmelser

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

Felles bestemmelser

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

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

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

Fritidsbebyggelse, Frittliggende, BFF1 – BFF9

- a) Generelle bestemmelser til Nr. 1 Bygeområde, pkt. a) til e) skal også gjelde tiltak hjemlet i ny plan og bygningslov (2008).
- b) Krav til utnyttelse:
- Maksimalt tillatt bebygd areal BFF1 – BFF9: BYA = 120 m², ekskl. parkering på terreng.
 - Maksimal mønehøyde BFF1-BFF9: 7,2 meter over OK gulv første etasje, unntatt tomt 89 og 114 der maksimal mønehøyde er henholdsvis 204 og 210,5 meter over havet.
 - Bygg på tomt 114 skal ha møne vinkelrett på fylkesvegen. Tomt 88 skal ha maksimal planeringshøyde 200 moh.
- c) Bygningene skal ha saltak, minimum 22, maksimum 35 grader.
- d) Taktekking skal utføres med materialer som gir en mørk og matt overflate.
- e) På hver tomt skal det minimum være 2 biloppstillingsplasser.
- f) Det er ikke anledning til å gjerde inne hytter eller å påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er nødvendig for å oppføre bygningene, areal for adkomst, parkering og uteoppholdsplass.
- g) Hytter med innlagt vann skal tilkoples godkjent avløpsløsning. Dersom ny utbygging medfører utbygging av renseanlegg som ikke er etablert, skal disse planlegges og dimensjoneres slik at de kan ta imot eller bygges på slik at de kan ta imot avløp fra alle hyttene som er forutsatt å skulle kunne knytte seg til anlegget.

Garasjeanlegg, BG

- a) Krav til utnyttelse:
- Maksimalt tillatt bebygd areal: BYA = 30 m².
 - Maksimal mønehøyde: 4 meter.

Avløpsanlegg, BAV

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

Renovasjonsanlegg, BRE

- a) Krav til utnyttelse:
- Maksimalt tillatt bebygd areal: BYA = 100 m² eksklusive parkering på terreng.
 - Maksimal mønehøyde: 5 meter.

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

2.1. Kjørevei, SKV

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

2.2. Annen veigrunn, Grøntareal, SVG

Ingen bestemmelser.

2.3. Gangareal, SGG

Ingen bestemmelser.

2.4. Parkering, SPA 2

- a) SPA 2 er privat parkeringsplass.

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

5.1. Friluftsmål, LF

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

5.2. Skogbruk, LSK

Ingen bestemmelser.

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

6.1. Badeområde, VB1 og VB2

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

Nr. 7 Hensynssoner

7.1 RpSikringssone, Frisikt, H140_1 og H140_2

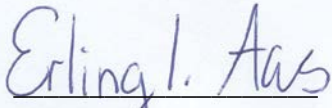
- a) Innenfor frisiktsonen skal terrenget planeres og snø ryddes bort slik at det ikke på noe sted blir sikthindringer høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå. Beplantning (ikke hekk eller trær) tillates dersom denne ikke er høyere enn 0,5m over tilstøtende vegers nivå.

7.2 RpFaresone, Flomfare, H320_1

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

Vegårshei den 05.02.2016

Revidert 02.08.2016


Erling I. Aas
Jordskiftekanidat, Arealplanlegger
Plankontoret H. H. AS

Saksbehandling iflg. plan- og bygningsloven:

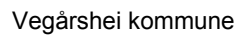
Varsel om igangsatt planarbeid:		10.02.15
Behandlet 1. gang i planutvalget:	PS 09/16	05.04.2016
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:		08.04.2016 - 23.05.2016
Behandlet 2. gang i planutvalget:	PS 22/16	23.08.2016
Godkjent i kommunestyret:	PS 73/16	06.09.2016

Vegårshei den 07.09.2016


Kirsten Helen Myren

Ordfører





Eiendom: 16/102
Adresse: Spåråheiveien 80
Utskriftsdato: 06.01.2025
Målestokk: 1:1000



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

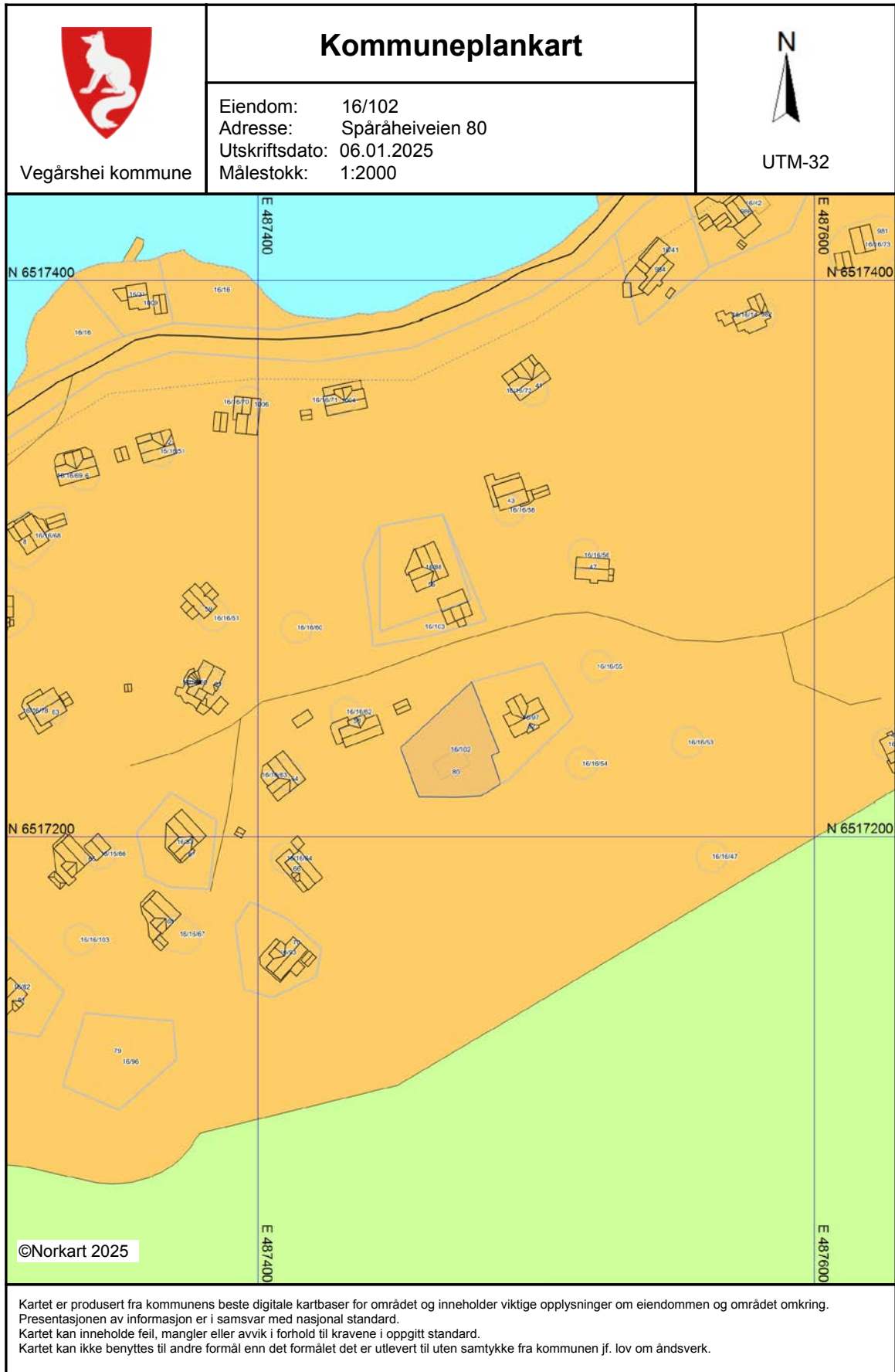
-  Område for fritidsbebyggelse
-  Annen veggrunn
-  Privat veg
-  Friluftsområde (på land)
-  Friluftsområde i sjø og vassdrag

Reguleringsplan PBL 2008

-  Fritidsbebyggelse - frittliggende
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn - grøntareal

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2008

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Faresonegrense
-  Byggegrense
-  Frisiktslinje
-  Regulert kantkjørebane
-  Avkjørsel
-  Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2006

-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende
-  Byggegrense
-  Kraftledning - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Fjernveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Adkomstveg - nåværende



Vegårshei kommune Samfunn og infrastruktur

BG HUS AS
Eikestøveien 39
4810 EYDEHAVN

Dato: 14.03.2024
Vår ref: 23/1946-8
Deres ref:
Saksbeh.: Kai Langmyrbråten Sevik
Tlf.

16/102 - Ferdigattest for fritidsbolig, Spåråheiveien 80

Tiltakshaver:

BG Hus AS

Ansvarlig søker:

BG Hus AS

Ferdigattest er gitt med hjemmel i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven) § 21-10, og gjelder for oppføring av fritidsbolig på 16/102, Spåråheiveien 80 i Vegårshei kommune.

Tillatelse til tiltak ble gitt i sak 23/1946-4 den 12.10.2023

Søknad om ferdigattest med oppdatert gjennomføringsplan er mottatt og journalført 04.03.2024.

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

Tiltaket eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 20-1). Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. Lov om planlegging og byggesaksbehandling § 20-1).

Gebyr:

Gebyr for byggesaksbehandling oversendes i egen sending.

Gebyret sendes tiltakshaver: BG Hus AS, Eikestøveien 39, 4810 Eydehavn

Gebyr for byggesaken er ifølge gebyrregulativet (*søknad om ferdigattest*): **kr 1100,-**.

Kontaktinformasjon: www.vegarshei.kommune.no
Postadresse: Molandsveien 11, 4985 VEGÅRSHEI
Besøksadresse: Molandsveien 11, 4985 VEGÅRSHEI
Org.nr.:

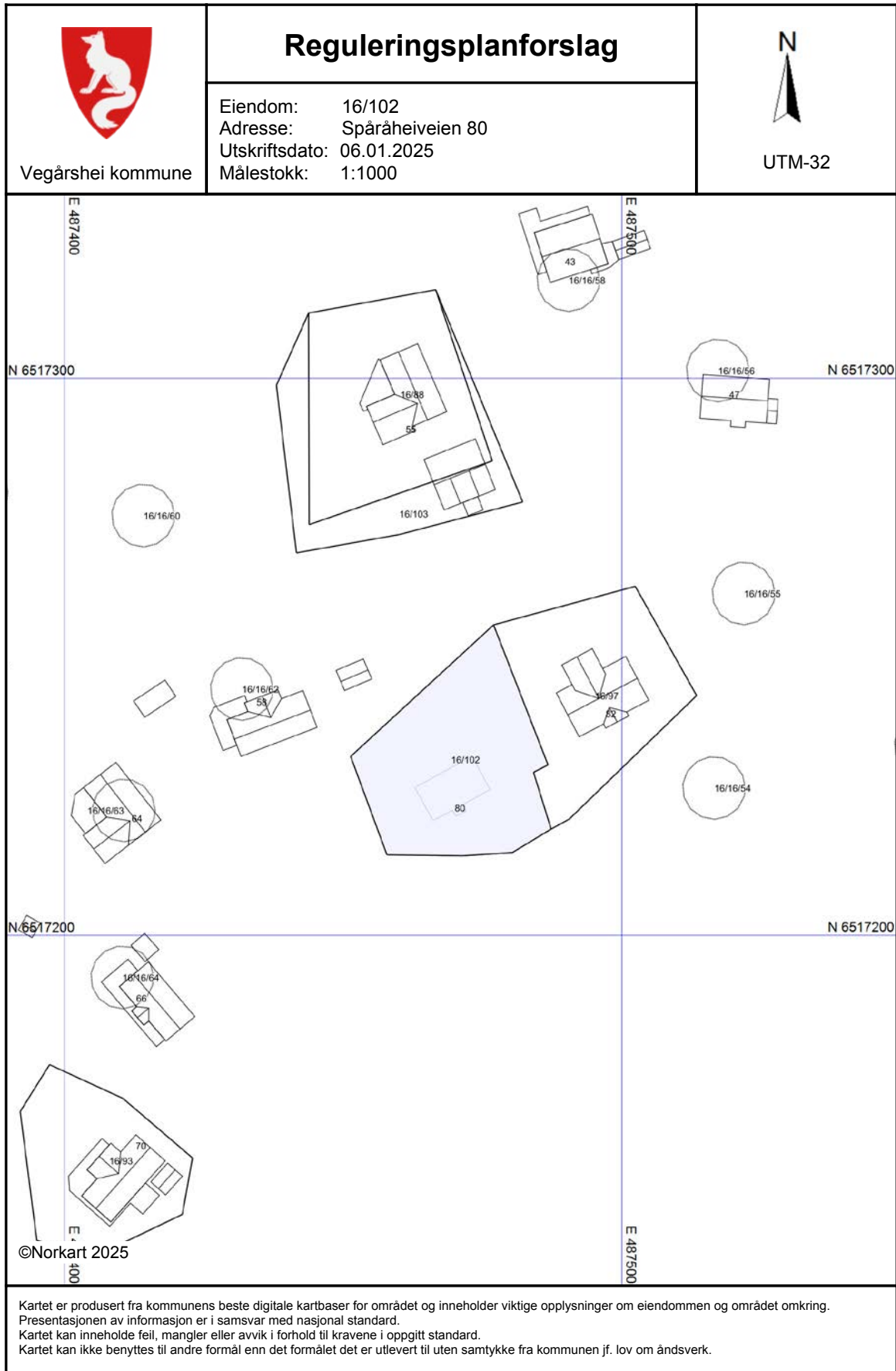
Telefon: +47 37170200
E-post: post@vegarshei.kommune.no



Med vennlig hilsen

Kai Langmyrbråten Sevik
Saksbehandler byggesak og eiendomsskatt

Brevet er ekspedert elektronisk, og har derfor ingen signatur.





Vegårshei kommune

Adresse: Molandsveien 11, 4985 Vegårshei

Telefon: 37 17 02 00

Utskriftsdato: 06.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vegårshei kommune

Kommunenr.	4212	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Spåråheiveien 80, 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	953 m ²	
	Arealbruk	Fritidsbebyggelse,Nåværende	
	Områdenavn	BFR	

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2016013R
Navn	KILLAND II
Plantype	Eldre reguleringsplan

Status	Endelig vedtatt arealplan		
Ikrafttredelse	06.09.2016		
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4212/dokumenter/808/Regpl%20Kjelland%20II%20bestemmelser.pdf		
Delarealer	Delareal	953 m ²	
	Formål	Fritidsbebyggelse-frittliggende	



Vegårshei kommune

Adresse: Molandsveien 11, 4985 Vegårshei

Telefon: 37 17 02 00

E-post: postmottak@vegarshei.kommune.no

Utskriftsdato: 07.01.2025

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vegårshei kommune

Kommunenr.	4212	Gårdsnr.	16	Bruksnr.	102	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Spåraheiveien 80, 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	
Avløp	
Eiendomsskatt	kr 0,- inntil befarng er gjort og skattetakst er satt.
Feling	

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.

ÅRSGEBYR RENOVASJON OG SLAM

Kommunennummer	Kommunenavn	Gårdsnr	Bruksnr	Festenr	Seksj.nr
4212	Vegårshei	16	102		
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Spåråheiveien 80		Milli Eveline Gjersøe			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer: 116010		Kundenummer: 114684			

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA AS

Renovasjon helårs:	Kr
Renovasjon fritid :	Kr 2 686,-
Privat slamanlegg:	Kr 750
Sum gebyrer pr år:	kr 3 436,- inkl. mva

Kommentar:

Dato: 08.01.2025

Med vennlig hilsen

Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA)

Åse Trydal

NB! Fritidsboliger:

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!



Skatteetaten

Dato
16.01.2025

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4212 VEGÅRSHEI

Gnr 16 Bnr 102 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Spåråheiveien 80, 4985 VEGÅRSHEI

Formuesverdi for inntektsåret 2023: kr 700 000

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Kartverket

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

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240103
Vår referanse: 3652509/25529402
Bestilling: C3 2025-01-14 (5) 130

Dato
14.01.2025

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
567942	200	2.6.2023	BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4212 VEGÅRSHEI	16	102	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

Skjøte¹⁾

Rekvirentens navn Eveline Gjersøe		 Doknr: 567942 Tinglyst: 02.06.2023 STATENS KARTVERK
Adresse Øygardsveien 34		
Postnr. 4903	Poststed Tvedestrand	
(Under-) organisasjonsnr./fødselsnr. Ref.nr. 060670		

Gjeldsopplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)²⁾

Kommunenr. 4212	Kommunenavn Vegårshei	Gnr. 16	Bnr. 102	Festennr.	Seksjonsnr.	Ideell andel 1/1
---------------------------	---------------------------------	-------------------	--------------------	-----------	-------------	----------------------------

Overdragelsen gjelder byg på festet grunn	☒ Nei ☐ Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	☐ Nei ☐ Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale	☐ Nei ☐ Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	☐ Nei ☐ Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilhører etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	☐ Nei ☐ Ja

Beskriv enhet

☐ 1. Bebyggd ☒ 2. Ubebyggd

Bruk av grunn

☐ B Bolig-eiendom ☒ F Fritids-eiendom ☐ V Forretning/kontor ☐ I Industri ☐ L Landbruk ☐ K Off. vei ☐ A Annet

Type bolig

☐ FB Frittligg. enebolig ☐ TB Tomanns-bolig ☐ RK Rekkehus/kjede ☐ BL Blokk-leilighet ☐ AN Annet

2. Kjøpesum

Kr **700000**

Utløst til salg på det frie marked

☒ Ja ☐ Nei

Omsetningstype:

☒ 1 Fritt salg ☐ 2 Gave (helt eller delvis) ☐ 3 Ekspropriasjon ☐ 4 Tvangsauksjon ☐ 5 Uskifte ☐ 6 Skifte oppgjør ☐ 7 Opphør av samboskap ☐ 8 Annet

Kjøpesum men er oppgjort på avtalt måte.

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag³⁾

Kr **700000**

4. Overdras fra

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 151174	Navn Dagfinn Lindtveit	Ideell andel 1/1
---	----------------------------------	----------------------------

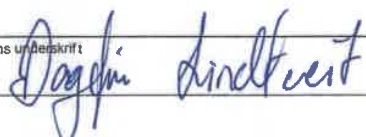
5. Til

Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾ 060670 030461	Navn Eveline Gjersøe Georg Henning Olsen	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
		☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☒ Ja ☐ Nei	1/2
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	
		☐ Ja ☐ Nei	

6. Særskilte avtaler

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Gnr 16 bnr 16 kan driftvann og avløpsledninger som ligger i etablert trase over gnr 16 bnr 102

Dato 23.05.2023	Ustederens underskrift 
---------------------------	--

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) Avløp: Gnr 16 bnr 102 skal følge de retningslinjer som gjelder for deltagelse i felles avløpsanlegg ihht avtale. Vann: For gnr 16 bnr 102 er vannpost inkludert og deles med de andre hyttene på toppen. Drift og vedlikehold er de til enhver tilknyttta hytters ansvar, og utgifter deles likt på alle.

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁵⁾ Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 23. Dato _____ Sted _____ Kjøpers/erverters underskrift _____ Gjentas med blokkbokstaver _____	
---	--

8. Erklæring om sivilstand m.v.⁶⁾ 1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)? ☒ Ja ☐ Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares. 2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder? ☐ Ja ☒ Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares. 3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig? ☐ Ja ☒ Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.	
--	--

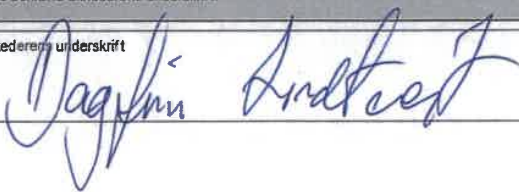
9. Underskrifter og bekreftelser Dato <u>22.05.2023</u> Sted <u>Vegårshei</u> Utstedeers underskrift <u>Dagfinn Lindtveit</u> Gjentas med maskin eller blokkbokstaver <u>DAGFINN LINDTVEIT</u> Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen Dato _____ Ektefelles/registrert partners underskrift _____ Gjentas med blokkbokstaver _____	
--	--

⁶⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift <u>Steinar Sunde</u> Adresse <u>Kofforveien 15, 4965 Vagabøen</u>	Gjentas med blokkbokstaver <u>STEINAR SUNDE</u>
2. Vitnes underskrift <u>Stian Sunde</u> Adresse <u>Fjordbygdevn 365, 4985 Vegårshei</u>	Gjentas med blokkbokstaver <u>STIAN SUNDE</u>

Bortfesteres underskrift _____	Gjentas med blokkbokstaver _____
---------------------------------------	---

Dato <u>23.05.2023</u>	Utstedeers underskrift <u>Dagfinn Lindtveit</u>
-------------------------------	--

10. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver ⁷⁾		
1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?		
☐ Ja	☐ Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org.nr.	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjentas med blokkbokstaver
⁸⁾ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjentas med blokkbokstaver
Adresse		
2. Vitnes underskrift		Gjentas med blokkbokstaver
Adresse		
Noter: 1) Skjøtet skal utstedes og innsendes i 2 eksemplarer hvorav det ene eksemplaret beholdes av Kartverket, det andre mottar innsenderen i retur. Skjøtet sendes Kartverket Tinglysing, Postboks 500 Sentrum, 3507 Hønefoss. Dokumentavgiften og tinglysingsgebyret blir innkrevd i ettertid. 2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes. 3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsv verdi. Dersom kjøpesummen tilsvarende salgsv verdi, er det tilstrekkelig å fylle ut felt 2 for kjøpesum. Feltet salgsv verdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn avgiftsgrunnlaget, for eksempel ved gavesalg. Fyller begge felt ut skal salgsv verdi/avgiftsgrunnlag være likt eller høyere enn kjøpesummen, med unntak av tilfeller der det kreves avgiftsfrakt. Ved krav om avgiftsfrakt må det vises til fritakshjemmel, og nødvendig dokumentasjon må legges ved. Se nærmere veiledning på www.kartverket.no/dokumentavgift . 4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes. 5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon. 6) Separate regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugift/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere. 7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshavere godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vilnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke. 8) Dersom utstederen/hjemmelshavere ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshavere underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, tenestemannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, arv arverens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	
23.05.2023		

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Om ønskelig kan alle møbler kjøpes mot en avtalt sum med eier

Eveline Gjersøe M:47 68 80 44.

28012025

Sted/dato

Eveline Gjersøe

Selgers signatur

Selgers signatur



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”

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av 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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



Eiendom:

Spåråheiveien 80, 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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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 | **47 65 72 50**

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

37 14 30 00