

Jegertunet 86

Jegertunet



Prisantydning: **kr 2 500 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglern.no



Flott beliggende fritidsbolig i populært område - jacuzzi og utekjøkken - kort vei til både sjø og ferskvann

OMRÅDE

Jegertunet

ADRESSE

Jegertunet 86, 4990

SØNDELED

Prisantydning

kr 2 500 000,-

Omkostninger: **kr 82 800,-**

Totalpris: **kr 2 582 800,-**

Kommunale avgifter: **kr 14 499,- per år**

Eiendomskatt: **kr 3 199,-**



Maria Stornes

Eiendomsmegler

905 70 307

maria.stornes@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Risør/Tvedestrand

Hovedgata 26, 4900 Tvedestrand

37 14 30 00

sormegleren.no

BRA-i: 81 m²

BRA-e: 3 m²

BRA Total: 84 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1998

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 232 m²

JEGERTUNET 86

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 63 i Risør kommune.

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 3 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 84 m²

TBA: 24 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 59 m² Entre, gang, bad, stue/kjøkken, soverom, vaskerom og toalettrom.

2. etasje

BRA-i: 22 m² Stue og 2 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

24 m²

Bod

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 3 m² Bod

Ikke målbare arealer

Forutsetningen for måleverdig høyde i henhold til Norsk standard 3940, er minimum 190 cm. Deler av arealet under under skråtakene i fritidsboligens 2.etasje er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Terrasse og balkongarealer (TBA):

Det er det samlede arealet for treterrassen ved hovedinngang som fremgår av rapporten. Kjøper kan ikke påberobe arealsvikt / arealmangel i forbindelse med opplysningene om TBA som fremgår av rapporten.

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

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

232 m²

Tomtebeskrivelse

Areal: 232 kvm, Eieform: Eiet tomt

Pent opparbeidet tomt med steinbelagt tun og terrasse foran hytten. På baksiden er det en liten hage med plen. Anneks og trampoline er satt opp utenfor tomtegrense. Det foreligger ingen skriftlige avtaler for dette.

Beliggenhet

Fritidsboligen har solrik og fin beliggenhet på Jegertunet, med ca 10 minutters gange til båt plass, barnevennlig strand og flere badeplasser i både saltvann og ferskvann, samt fine turområder. Jegertunets fasiliteter med restaurant, bar, svømmebasseng og tennisbaner ca 150 meter fra hytten. I tillegg er det lekeplass, ballbinge, beachvolley kun 200 meter fra hytta. Det er kort vei til Risør med båt.

Fra Øysang går det ferje til Risør, både til sentrum og til Risøya (Lille Danmark). Det er også mulig å kjøre bilen rundt til Risør. Dette tar ca 35 minutter. Med bil kommer man seg også til Kragerø Resort, som ligger ca. 20 min unna, med spahotell, golfbane, restauranter og treningssenter. Her finnes også fergeleie med kort overfart til Kragerø.

Adkomst

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

Bygningssakkyndig

Espen Martinsen

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Det er montert stående beiset falsset ytterkledning. Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med asfalt papp, underlagsplast for torvtkking og yttertak av torv. Se forøvrig tilstandsrapport.

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja. Det er en sprukket veggflis på badet.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja. Det ble i 2021 installert to nye varmepumper, og ny varmtvannsbereder. Arbeidet ble utført av Søndeled Rørhandel AS.

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? Ja. Det er en sprukket veggflis på badet, og sprekker i noen av gulvflisene på vaskerommet.

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja. Etter at vi tok over hytta så vi at det kom inn mus og maur. Begge deler ble fikset. Mus kom inn igjennom nedløpet på kjøkkenet. Det er nå tettet med stålnetting. Ikke sett mus siden. Det er nå 3 år siden. Maur kom inn ved terskel på baderomsdør. La ut et spesial middel vi fikk av et skadedyrselskap. Har ikke sett maur inne siden. Det er nå 3 år siden.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja. Hagen på baksiden av hytta ligger utenfor tomtegrensen og anneksset som står der står delvis utenfor eiet tomt. Hagen er en naturlig del av tomten og har vært brukt som det i over 20år. Sånn sett har man hevd på området hagen ligger på. Jacuzzien på terrassen selges som den er uten noe form for garantier. Den har ingen kjente feil eller mangler i dag.

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Innholdsrik fritidsbolig med smarte romløsninger og skjermet uteplass med utepeis, grill, høyttalere og jacuzzi. Fritidsboligen går over to plan og inneholder i 1. etasje entre, gang, bad og toalett, åpen stue- og kjøkkenløsning, vaskerom og soverom. I 2. etasje er det loftstue og 2 soverom.

Standard

Entre og gang med flis på gulv og panel på veggene. Pent og romslig bad med hjørnebadekar, servant i servantskap, dusj og toalett. Det er flis på gulv og vegger. Gulvet er utført med varmekabler. Separat toalettrom i tillegg. Videre er det romslig og lys stue med panel på vegg og parkett på gulvet, koselig peis i hjørnet og vinduer ut mot den fine og lune uteplassen. Kjøkkenet er i åpen løsning en forlengelse av stuen. Her er det hvit innredning med integrert ovn og platetopp, samt oppvaskmaskin. Veggene over benken er flislagt. Fra kjøkkenet er det inngang til vaskerom med varmtvannsbereder, ny fra 2021 og opplegg for vaskemaskin. Fra stuen er det inngang til romslig soverom. Opp trappen er det koselig loftstue, med et soverom på hver side. Her er det god plass til overnattingsgjester.

Uteplassen har utgang fra stue/kjøkkenet og er pent opparbeidet med belegningsstein og utekjøkken med grill, samt utepeis. Her er også god plass til utemøblement. Uteplassen er toppet med jacuzzi. Bak fritidsboligen er det liten hage med plass til trampoline eller lignende, samt annekset og bod. Annekset har soverom for ekstra besøkende. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at annekset er formelt omsøkt og godkjent, eller godkjent med rom for varig opphold. Hoveddelen av bygningen er oppført over tilstøtende nabogrense. Det foreligger ingen avtaler for bruken av dette området.

Tilstandsrapport:

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Espen Martinsen den 07.03.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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: Innholdsrik fritidsbolig fra 1998, oppført i 2 etasjer, med tilhørende frittstående bod og annekset. Varmtvannsberederen og varmepumpene ble installert i 2021. Det ble registrert skjevheter i gulvkonstruksjoner mot grunnen, med påfølgende løse fliser på gulvene i bad og vaskerom. Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringsvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig vinduer og taktekingen med torvlagt yttertak som legges til grunn for vurdering. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende etasjeskiller og kryprom. Byggetekniske merknader er kommentert i rapportens enkelte avsnitt. Rapporten må leses i sin helhet.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3 - store eller alvorlige avvik

Våtrom > Hovedetasje > Bad > 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 er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fuger. Det ble registrert motfall på gulv i tilknytning til sluk ved dusjkabinett og manglende tett oppkant / terskelkant ved dør.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall). Det er påvist svikt i deler av gulvet, ved terskelområdet.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Rommet er

omsluttet av yttervegger. Det er ikke registrert lekkasjeskader men det er påvist svikt med påfølgende skade i gulv og gulvet kan være fuktskadet på terrengsiden. Vurdering av avvik: Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader. Konstruksjonen ligger mot tilstøtende kjellerrom med kondensutfordringer og betegnes derfor som risikoutsatt konstruksjon

TG2 - avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Taktekking

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Torvtekingen har et helhetlig rehabiliteringsbehov.

Utvendig > Nedløp og beslag

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Deler av takrennesystemet har synlige aldringsvekkelser. Det ble registrert drypplekkasje på den nordøstlige siden. Videre ble det registrert sprekk i utvendig overgangsbeslag mellom torvtak og yttervegg/knevegg.

Utvendig > Veggkonstruksjon

Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur. Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng. Det ble registrert utettheter i musebåndene. Videre ble det registrert stedvis dype spikerhuller, varierende grad av vridninger og soltørking. Kledningen står delvis i nær og umiddelbar kontakt med terrengnivå og er utsatt for fuktbelastning fra terreng og opparbeidelse.

Utvendig > Vinduer

Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass. Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det ble registrert malingsflass/kondensflass på innvendig side. Vinduene har utvendig vedlikeholdsbehov.

Utvendig > Terrassedør

Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket. Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke. Det ble registrert utvendig delaminering i tilknytning til veggfoten. Videre ble det registrert utettheter i pakning, sprekk i terskel, utett mellom karm og utvendig belistning. Manglende utvendig terskelbeslag.

Utvendig > Hovedinngangsdør

Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kald trekk kan oppstå. Det er avvik: Døra har utvendig overflateslitasje, manglende terskelbeslag og noe utetthet mellom dørblad og pakning.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Konstruksjonene har skjevheter. Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler. Terrassen har synlig slitasje, horisontalavvik og skjevheter i rekke.

Utvendig > Elektriske markiser

Variierende grad av tekstilslitasje.

Utvendig > Utekjøkken og peis

Det ble registrert manglende limdekning i tilknytning til deler av flislagte arealet. Sprekk mellom mur og utepeis, samt mur og utekjøkken. Videre ble det registrert riss/sprekk i peisbunn og redusert limdekning (bom) i fliser.

Innvendig > Overflater

Stedvis gulvknirk og kort avstand mellom endeskjøter i parkettgulvet. Stedvis enkel/ufagmessig utførelse av endeavslutninger.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

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

horisontalavvik i gulvene og svikt i deler av vaskeromsgulvet. Konstruksjonen i hovedetasjen / 1.etasje ligger mot terreng og er tidvis utsatt for kondensfukt.

Innvendig > Radon

Eiendommen ligger i et område med usikker grad av radonforekomster, i henhold til Nasjonalt aktsomhetskart for radon. Vurdering av avvik: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Innvendig > Pipe og ildsted

Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe. Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Innvendig > Kryp kjeller

Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig. Det er ikke tilfredsstillende ventilering av kryp kjeller. Det er manglende fuktsperre på bakken. Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen. Kryprom er tidvis utsatt for kondensbelastning og betegnes som risikokonstruksjoner.

Innvendig > Innvendige trapper

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav. Trappeløpet har smal gangbredde og bratt stigning.

Innvendig > Innvendige dører

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

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Vindu ligger innenfor badekarets våt-sone. Det ble registrert redusert limdekning i fliser ved avtrekksventilatoren og sprekk i flis mellom kabinett og servant.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er ikke tilstrekkelig tilgang til vedlikehold og inspeksjon av sluk, uten flytting eller demontering av utstyr. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for installasjonen. Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Våt-sone ved utslagsvask er ikke ivaretatt.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen. Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Manglende tett oppkant mellom gulv og vegg og manglende tett oppkant ved terskel. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

Det ble registrert noe overflatekrakelering og ujustert front i tilknytning til overskap. Knirk i gulv.

Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Defekt lys og noe friksjonslyd ved oppstart. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon

Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1. Det ble registrert ulyd fra susterne ved oppfylling. Videre ble det registrert redusert limdekning (bom) i deler av det flislagte gulvet, samt sprekk i gulvflis ved dør.

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensierende løsning. Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Det ble registrert noe overflaterust i vannfordelerskap. Det er uvisst om dette er forårsaket av tidligere lekkasje eller kondensering.

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 ventilering/luftgjennomstrømning. Det mangler tilluftsspalter i dører mellom rommene i fritidsboligen.

Tekniske installasjoner > Utvendig massasjekar

Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt. Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om servicer på installasjonen.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Berederen er tilkoblet tradisjonell støpsel-kontakt.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter

Innvendige horisontalavvik og svikt i vaskeromsgulv, tilsier at det er setninger i deler av fundamenteringen.

Tomteforhold > Terrengforhold

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall ut fra bygningsskroppen. Nedsenket byggegrop medfører økt risiko for overvannsbelastning, avhengig av dreansegenskapene i byggegropen.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, fryseskap/-boks, komfyr og oppvaskmaskin.

TV/Internett/Bredbånd

Det er installert Fiber i 2023.

Parkering

God plass til to biler på eget tun.

Forsikringselskap

Storebrand AS

Polisnummer

107222

Diverse

Det er installert varmepumper i 2021. Varmtvannsbereder er fra 2021.

Kommunale dokumenter er datert 2022, men er bekreftet uendret fra kommunen. Kommunale avgifter er oppdatert i 2024.

ENERGI**Oppvarming**

Ved og elektrisk. Det er peis i 1. etasje. Varmepumpe i 1. og 2. etasje. Varmekabler på gulv på badet. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Info strømforbruk

Årlig strømforbruk er i følge selger ca 8000 kwh. Dette varierer med bruken.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 14 499

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Dette inkluderer avgift til vann og avløp (forbruk og abonnement), eiendomsskatt og renovasjon til RTA.

Eiendomsskatt

Kr 3 199

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 1 015 461

Formuesverdi sekundær år

2022

Årlig velavgift

Kr 1 500

Velforening

Pliktig medlemskap i veilag. Avgiften dekker brøyting og vedlikehold av vei, mm.

Tilbud lånefinansiering

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

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Øysanglia Veilag Sameie

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4201/25/63:

05.01.2022 - Dokumentnr: 13874 - Jordskifte

Agder jordskifterett

Sak 19-11325RFA-JAGD/JARD Øysang

Regler om sambruk (bruksordning)

Gjelder denne registerenheten med flere

27.02.1998 - Dokumentnr: 598 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4201 Gnr:25 Bnr:57

01.01.2020 - Dokumentnr: 902242 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:0901 Gnr:25 Bnr:63

29.03.2019 - Dokumentnr: 376619 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:57

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:275

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:276

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:277

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:278

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:286

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:287

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:288

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:294

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:295

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:296

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:297

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:298

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:299

Gjelder personbil.

Gjelder denne registerenheten med flere

29.03.2019 - Dokumentnr: 376619 - Bestemmelse om parkering

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:57

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:275

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:276

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:277

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:278

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:286

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:287

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:288

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:294

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:295

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:296

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:297

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:298

Rettighet hefter i: Knr:4201 Gnr:25 Bnr:299

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen, men midlertidig brukstillatelse datert 02.11.1998.

Brukstillatelsen gjelder nybygg, fritidsbolig, gjenstående arbeid: tilluft til våtrom og WC, samt arrondering og beplantning av uteareal. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ikke tegninger på bod eler anneks. Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bygningene er formelt omsøkt eller byggemeldt. Det er ingen tilgjengelige opplysninger på annekset som tilsier at bygningen er formelt godkjent med rom for varig opphold. Videre er hoveddelen av bygningen oppført på naboeiendom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.11.1998.

Vei, vann og avløp

Privat vei. Kostnad til denne inngår i avgift til veilag. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til Fritidsbebyggelse, tilhører reguleringsplan Limkjærheiene, ikrafttredelsesdato 26.02.2002. 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. Det er utbygging av et større område, prosjekterte hytter under oppføring.

Adgang til utleie

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

Legalpant

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

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke boplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Det er ingen konsesjonsplikt på eiendommen.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en

bygningssakyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Prisantydning

Kr 2 500 000

Totalpris

Kr 2 582 800

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 62 500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 82 800,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglere vederlag

Meglere vederlag er avtalt til kr 35 000,00 inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,-, digital grunnpakke kr 9.000,- og visning kr 1.500,- pr. stk. I tillegg belastes selger direkte utlegg.

Totalt ca. kr 62 900,00,- inkl. mva.

Meglers vederlag er lavere enn normalt grunnet tidligere salg og gjenbruk av dokumenter.

Selger

Elin Marie Jahren
André Jahren

Oppdragsansvarlig

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

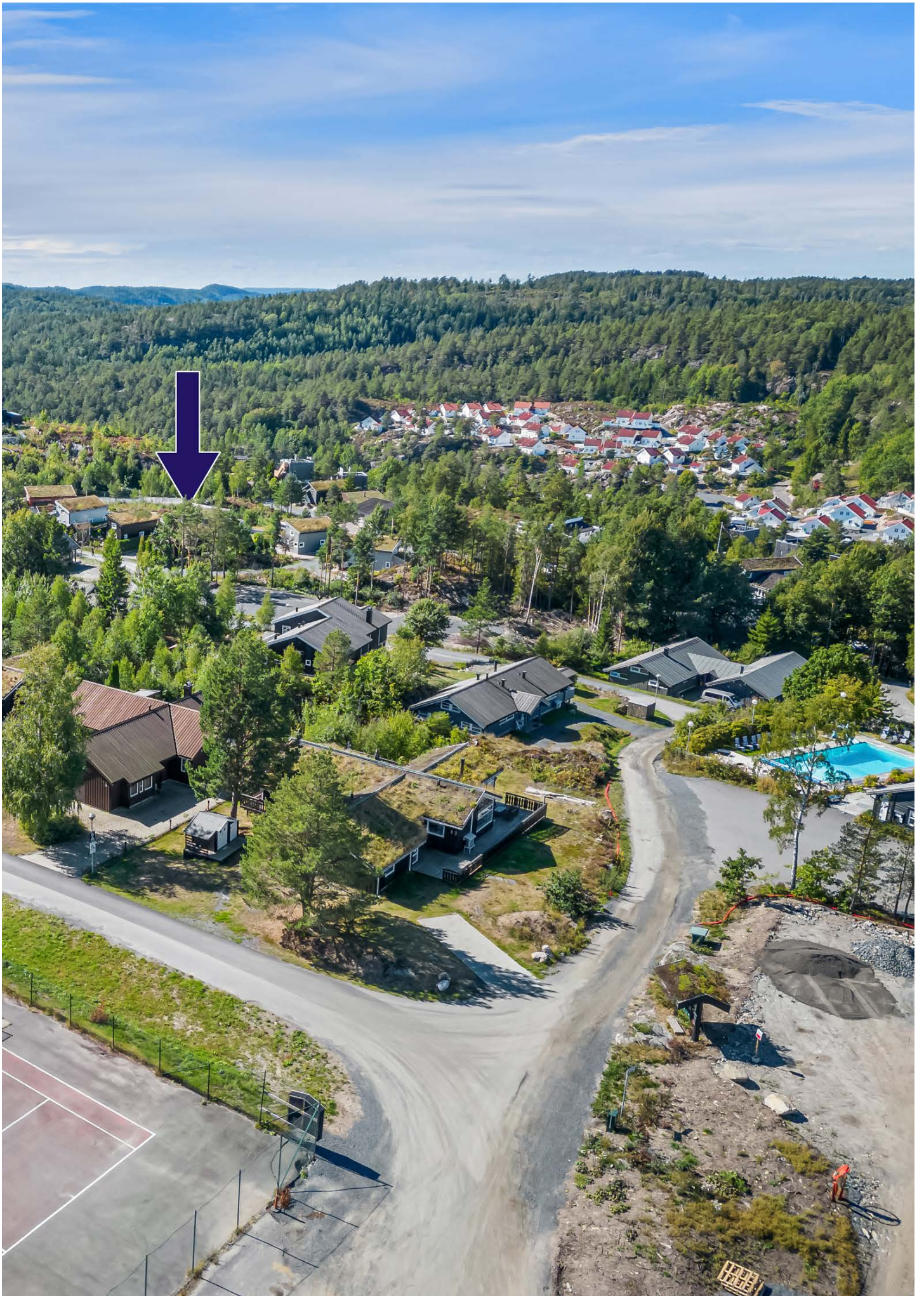
Ansvarlig megler

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

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

Salgsoppgavedato

12.07.2024



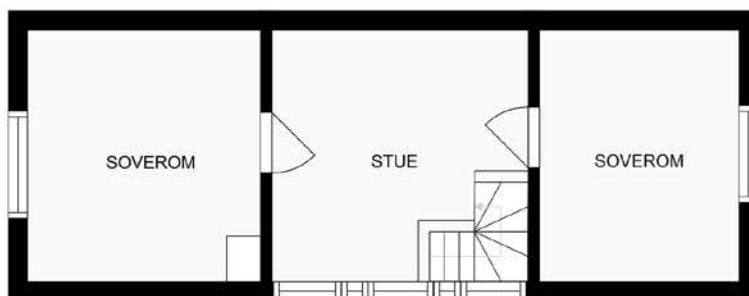
Oversikt over område med hyttens beliggenhet markert



Parkering rett ved inngangsdøren



Pent opparbeidet og inngjerdet uteområde med peis og utekjøkken





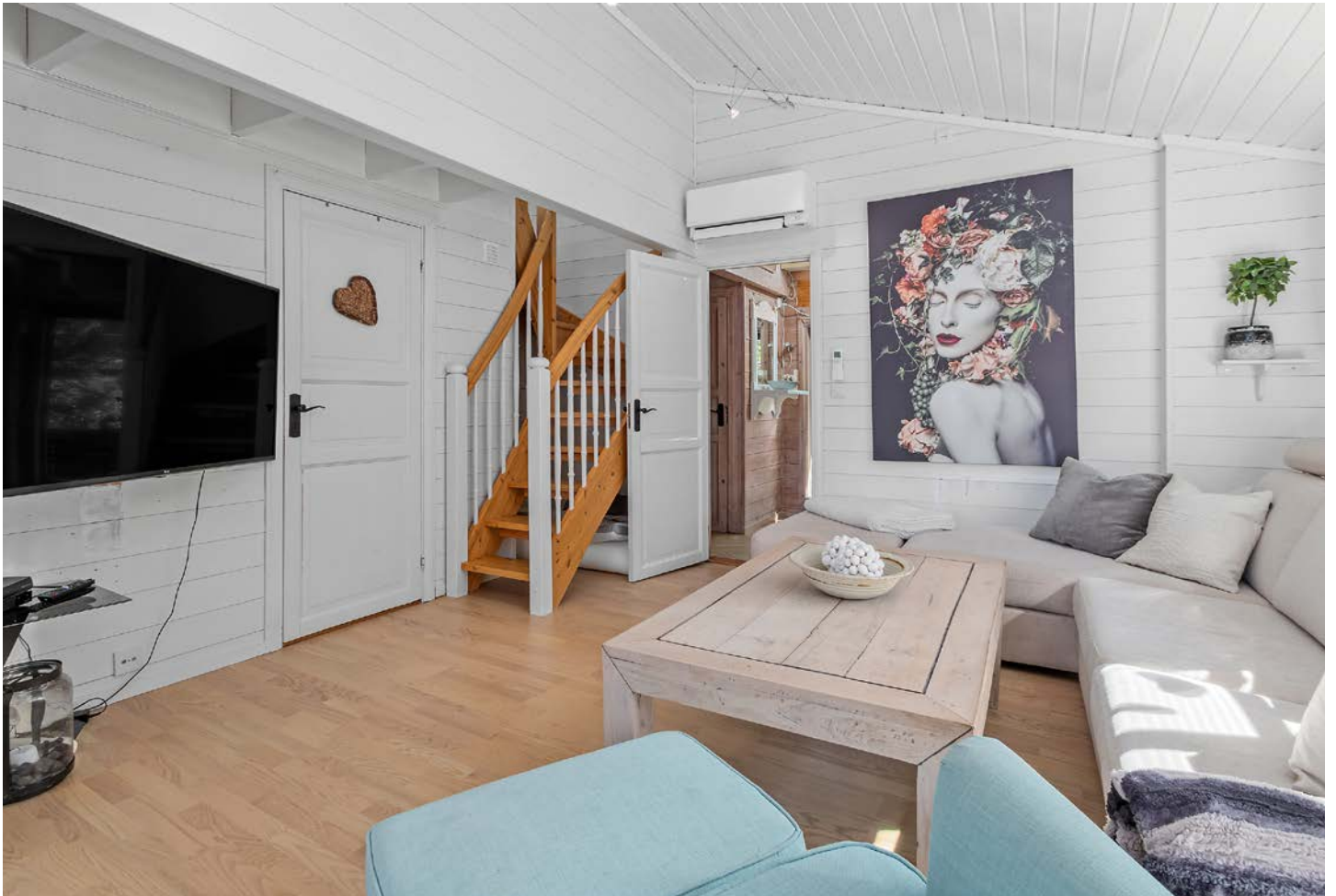
God plass til to biler på tunet - her er det også bod til lagring



Flislagt gang med skyvedørgarderobe



Romslig stue med store vindusflater



God plass til sofagruppe i stuen



Lyst kjøkken med integrerte hvitevarer - plass til spisebord



Utgang til pent opparbeidet uteplass



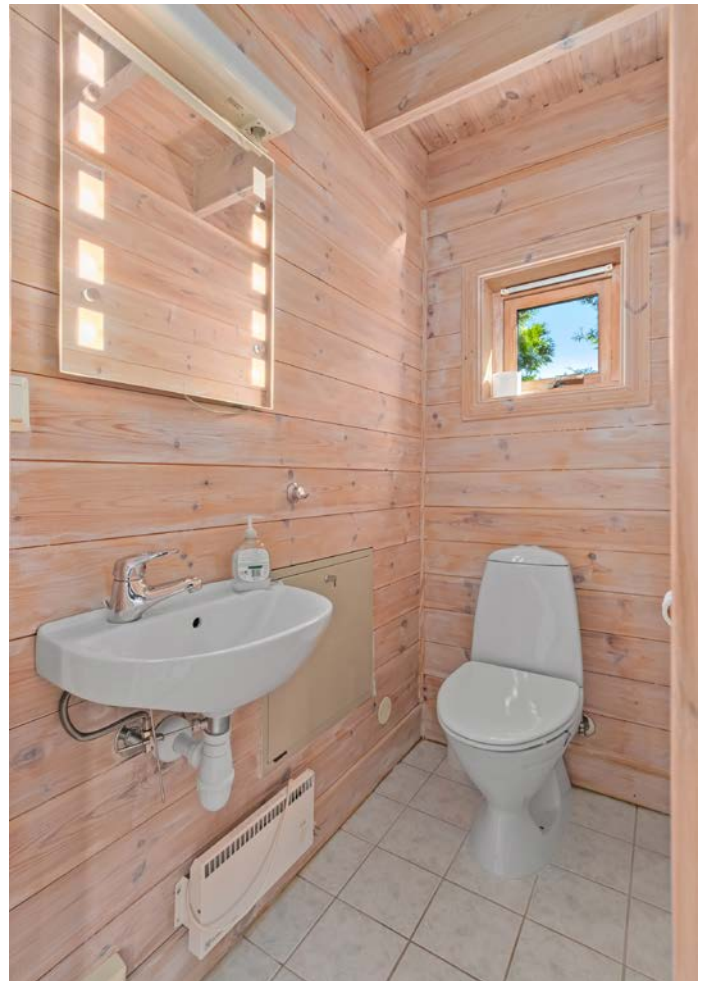
Badet er flislagt med varmekabler i gulvet



Romslig bad med hjørnebadekar



Vaskerom med flis på gulv



Separat toalettrom i tillegg til badet



Soverom i 1. etasje med plass til dobbeltseng



Soverom i 2. etasje



Soverom i 2. etasje



Loftstue





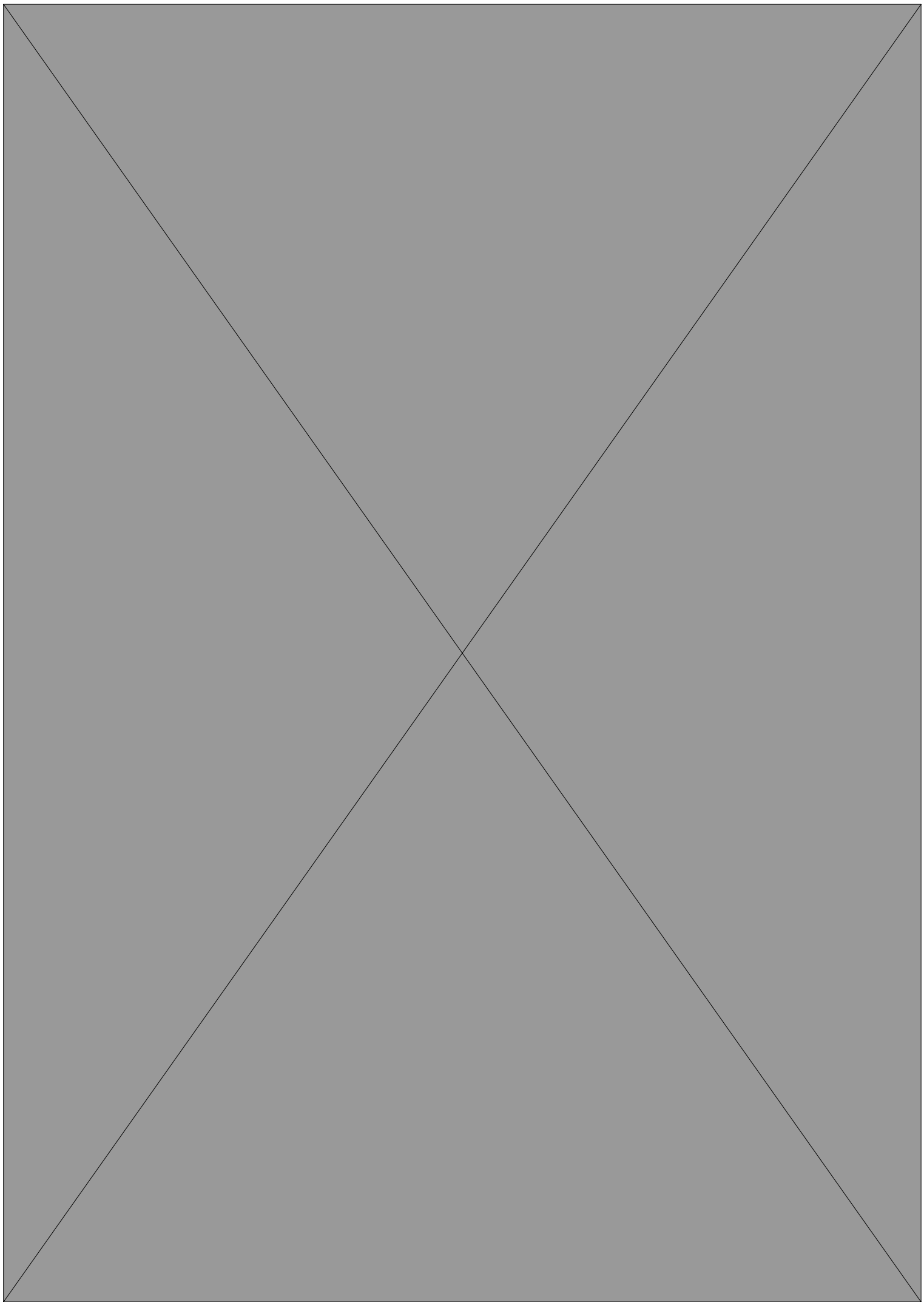
Velkommen til Jegertunet 86!

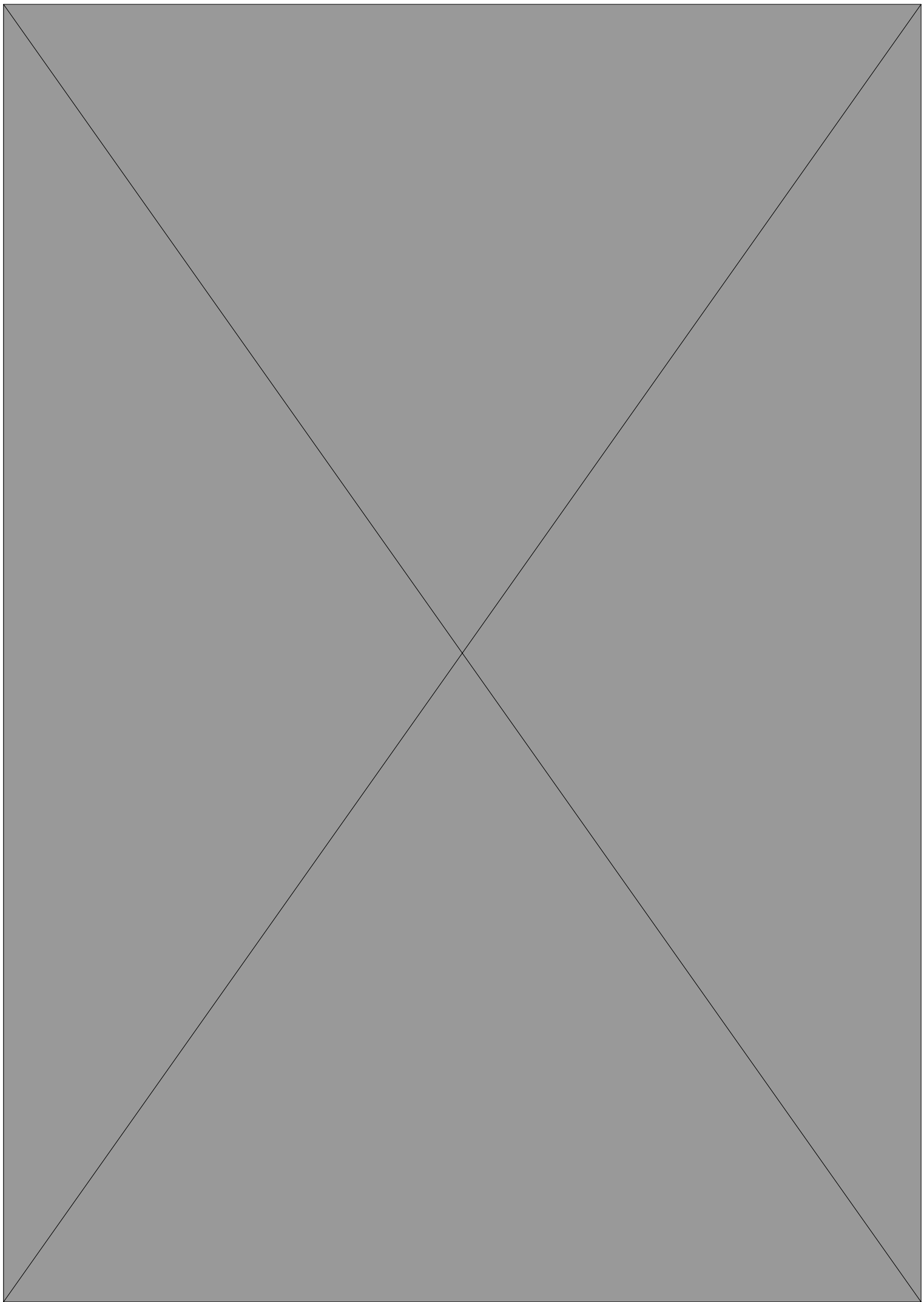


Eiendommen sett fra luften - fin beliggenhet på enden med lite innsyn



Anneks i hagen





Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Jegertunet 86, 4990 SØNDELED

 RISØR kommune

 gnr. 25, bnr. 63

Sum areal alle bygg: BRA: 91 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 15.04.2024

Rapportdato: 18.04.2024

Oppdragsnr.: 20201-1161

Referansenummer: XR2050

Autorisert foretak: Takstmann Espen Martinsen

Sertifisert Takstingeniør: Espen Martinsen



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



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann Espen Martinsen

Takstmann
Espen Martinsen
Takstingeniør – Byggmester

Rapportansvarlig

Espen Martinsen

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Innholdsrik fritidsbolig fra 1998, oppført i 2 etasjer, med tilhørende frittstående bod og anneks. Varmtvannsberederen og varmepumpene ble installert i 2021.

Det ble registrert skjevheter i gulvkonstruksjoner mot grunnen, med påfølgende løse fliser på gulvene i bad og vaskerom.

Kjøper må være oppmerksom på naturlige aldringssvekkelser for aktuelle bygningsdeler. Det er hovedsakelig vinduer og taktekingen med torvlagt yttertak som legges til grunn for vurdering. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende etasjeskiller og kryprom.

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Det er ikke etablert innvendig bodareal i fritidsboligen.

Bod

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt eller byggemeldt.

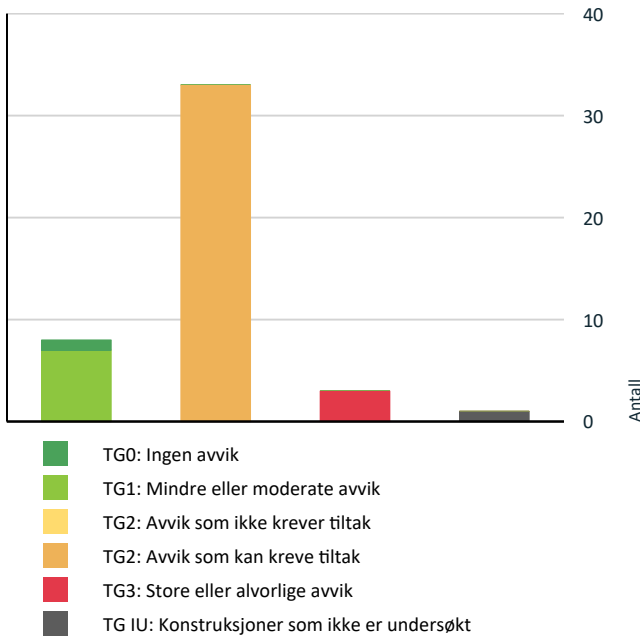
Anneks

- Det foreligger ikke tegninger

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt, godkjent eller godkjent med rom for varig opphold (den nåværende bruken). Videre er hoveddelen av bygningen oppført på tilstøtende naboeiendom. Vurderingen omfatter også det tilstøtende utearealet.

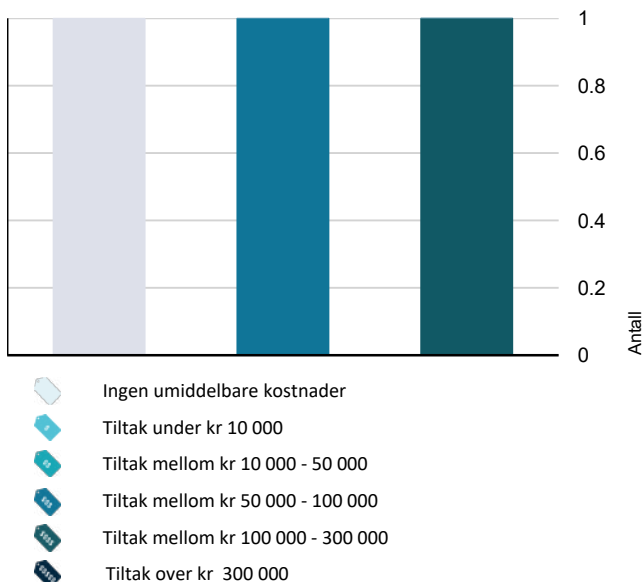
Sammendrag av boligens tilstand

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, med enkel beskrivelse av tilleggsbygninger.

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 > Hovedetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
 - Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Fukt i tilliggende konstruksjoner [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
 - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Takteking [Gå til side](#)
 - Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
 - Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Terrassedør [Gå til side](#)
 - Utvendig > Hovedinngangsdør [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Utvendig > Elektriske markiser	Gå til side	! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Utvendig > Utekjøkken og peis	Gå til side	! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Innvendig > Overflater	Gå til side	! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side		
! Innvendig > Radon	Gå til side		
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side		
! Innvendig > Kryp Kjeller	Gå til side		
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side		
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side		
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side		
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side		
! Våtrom > Hovedetasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side		
! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side		
! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side		
! Våtrom > Hovedetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side		
! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side		
! Kjøkken > Hovedetasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side		
! Spesialrom > Hovedetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Utvendig massasjekar	Gå til side		
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side		

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
1998

Kommentar
Det er datering av midlertidig brukstillatelse som legges til grunn for vurderingen.

Anvendelse
Fritidsbolig

Standard
Fritidsboligen har normal standard.

Vedlikehold
Fritidsboligen har noe vedlikeholdsetterslep og behov for våtromsutbedringer.

UTVENDIG

Takteking

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, inspeksjon av innvendige overflater og gangbare deler av den nedre takflaten.

Bærende undertak av trepanel. Undertaket er tekket med asfaltapp, underlagsplast for torvteking og yttertak av torv.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på undertak. Torvtekingen har et helhetlig rehabiliteringsbehov.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Rehabiliter torvtekingen. Videre anbefales jevnlig tilsyn med overgangstekking i tilknytning til gjennomføringer i yttertaket og overgang mellom tak og veggside.



Nedløp og beslag

Plassbygde tretakrenner og nedløp. Fallforhold i renner er ikke vurdert. Pipebeslag av plastbelagt stål.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
Deler av takrennesystemet har synlige aldringsvekkelser. Det ble registrert drypplekkasje på den nordøstlige siden. Videre ble det registrert sprekk i utvendig overgangsbeslag mellom torvtak og yttervegg/knevegg.

Konsekvens/tiltak
• Det bør lages system for bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må påregnes rehabilitering eller kommende utskiftning av renner og nedløpsløsninger.

Veggkonstruksjon

Undersøkelsen er basert på visuelle observasjoner fra bakkenivå.

Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Tilstand og teknisk utførelse er ikke vurdert da det krever inngrep i konstruksjonen.

Det er montert stående beiset falsset ytterkledning.

Vurdering av avvik:
• Det er ingen eller liten lufting i nedre kant av kledning mot grunnmur.
• Bordkledning går stedvis nesten helt ned i terreng.

Det ble registrert utettheter i musebåndene. Videre ble det registrert stedvis dype spikerhuller, varierende grad av vridninger og soltørking. Kledningen står delvis i nær og umiddelbar kontakt med terrengnivå og er utsatt for fuktbelastning fra terreng og opparbeidelse.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen.
• Lokal utbedring bør foretas for å øke avstanden mellom terreng og bordkledning.

Videre må det påregnes utvendig overflatevedlikehold.

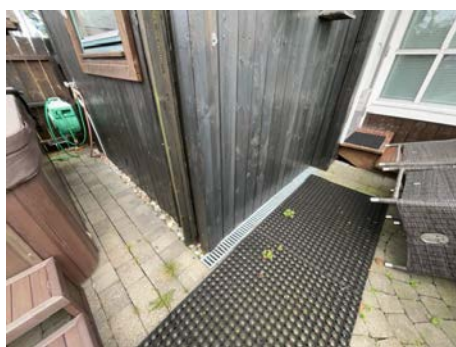
Tilstandsrapport



Dype spikerhuller i ytterkledning.



Kledning / veggfot mot terreng.



TG IJ Takkonstruksjon/Loft

Undersøkelsen er foretatt fra bakkenivå, inspeksjon av innvendige overflater og gangbare deler av den nedre takflaten.

Taket består av to pulttakskonstruksjoner og tildekkede/isolerte skråtak mot innredede rom.

Vurdering av avvik:

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

Tildekkede og/eller isolerte skråtak kan være utsatt for skjulte skader og betegnes derfor som risikokonstruksjon

Konsekvens/tiltak

- Innhent dokumentasjon, om mulig.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

TG 2 Vinduer

Fastkarm og hengslede trevinduer i malt utførelse og 2 lag glass.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist tegn på innvendig kondensering av enkelte glass.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Det ble registrert malingsflass/kondensflass på innvendig side. Vinduene har utvendig vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjøres tiltak for å bedre ventilering av rommet.
- Det må foretas lokal utbedring.
- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Utvendig overflatevedlikehold, smøring og overhaling av bevegelige deler.



TG 2 Terrassedør

Tredør i malt utførelse.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Karmene i dører er værslitte utvendig og det er sprekker i trevirket.
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Det ble registrert utvendig delaminering i tilknytning til veggfoten. Videre ble det registrert utettheter i pakning, sprekk i terskel, utett mellom karm og utvendig belistning. Manglende utvendig terskelbeslag.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes rehabilitering eller kommende utskiftning av terrassedøren.



TG 2 Hovedinngangsdør

Tredør i malt utførelse, produksjonsmerket 1997. Det er etterinstallert elektronisk kodelås.

Vurdering av avvik:

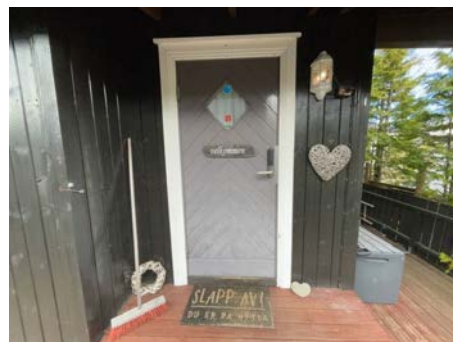
- Det er påvist utetthet/åpning mellom dørblad og dørkarm. Dvs. at kaldtrekk kan oppstå.
- Det er avvik:

Døra har utvendig overflateslitasje, manglende terskelbeslag og noe utetthet mellom dørblad og pakning.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Det må påregnes vedlikehold og noe etterjustering. Videre anbefales ettermontering av utvendig terskelbeslag.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Treterrasse mot terreng.

Vurdering av avvik:

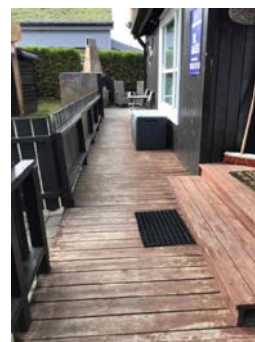
- Konstruksjonene har skjevheter.
- Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Terrassen har synlig slitasje, horisontalavvik og skjevheter i rekke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes vedlikehold / rehabilitering og oppretting av konstruksjonen. Videre må det påregnes utbedring av konstruksjonsdeler som er utsatt for fuktbelastning fra terreng.



TG 2 Elektriske markiser

Bygningen er utført med markiser og elektriske strømstyringer. Det er kun enkelte markiser som er funksjonstestet.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Variierende grad av tekstilslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes rens og vedlikehold av tekstiler og smøring av bevegelige deler.



TG 2 Utekjøkken og peis

Utekjøkkenet med utslagsvask, grill og peis med åpen grue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert manglende limdekning i tilknytning til deler av flislagte arealet. Sprekk mellom mur og utepeis, samt mur og utekjøkken. Videre ble det registrert riss/sprekk i peisbunn og redusert limdekning (bom) i fliser.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedringer av flislagte overflater.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

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

Innvendige gulver er utført med fliser, tregulver og parkett. Vegg og takflater er utført med trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis gulvknirk og kort avstand mellom endeskjøter i parkettgulvet. Stedvis enkel/ufagmessig utførelse av endeavslutninger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes lokale utbedringer.

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

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Bjelkelagskonstruksjon av tre mellom etasjeplanene og mot hele eller deler av underliggende terreng. Deler av gulv mot grunnen kan derfor være oppført i betong.

Konstruksjonene er skjulte. Teknisk utførelse og faktisk tilstand kan ikke detaljvurderes uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

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

Det ble registrert horisontalavvik i gulvene og svikt i deler av vaskeromsgulvet. Konstruksjonen i hovedetasjen / 1.etasje ligger mot terreng og er tidvis utsatt for kondensfukt.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Skillekonstruksjonen i vaskerommet må utbedres fortløpende. Viser for øvrig til kommentarer vedrørende kryprom.

🚩 TG 2 Radon

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

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

🚩 TG 2 Pipe og ildsted

Utvendig elementpipe med pussede overflater.

Fyringsinstallasjoner er ikke funksjonstestet.
Modulpeis med innsatskammer i stue, hovedetasje.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker og/eller riss i pipe.

Det foreligger ingen tilgjengelige tilsynsrapporter på fyringsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



🚩 TG 2 Kryp Kjeller

Kryprom med lav høyde og manglende tilkomst.

Det er kun lokale deler av konstruksjonen i tilknytning veggfoten på den nordlige siden som er vurdert.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.
- Det er ikke tilfredsstillende ventilering av krypkjeller.
- Det er manglende fuktsperre på bakken.
- Det er for dårlig terrengfall vekk fra konstruksjonen.

Kryprom er tidvis utsatt for kondensbelastning og betegnes som risikokonstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til krypkjeller slik den kan inspiseres, dette er en utsatt konstruksjon.
- Bedre ventilering må etableres.
- Fuktsperre på bakken bør etableres.
- Terrengfall i tilknytning til konstruksjonen må utbedres.



🚩 TG 2 Innvendige trapper

Svingtrapp i tre med overflatebehandlede naturtrinn og malt rekke.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.

Trappeløpet har smal gangbredde og bratt stigning.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.
- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.

Trappens utforming kan ikke uten videre endres uten omfattende konstruksjonsmessige inngrep.

Tilstandsrapport



TO 2 Innvendige dører

Speildører i tre.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.



VÅTROM

HOVEDETASJE > BAD

Generell

Baderom på boligens nordøstlige side.
Det foreligger ingen dokumentasjon for våtromsarbeidene.



HOVEDETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Flislagte veggflater og overflatebehandlet skillekonstruksjon / himling i tre.

Vurdering av avvik:

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

Tilstandsrapport

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet
 - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
 - Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet
- Vindu ligger innenfor badekarets våt-sone. Det ble registrert redusert limdekning i fliser ved avtrekksventilatoren og sprekk i flis mellom kabinett og servant.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Fuger bør skiftes ut.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Videre anbefales varsom bruk av badekaret for å unngå unødig fuktbelastning mot overflater som ikke er utført med vannrette sjikt.

HOVEDETASJE > BAD

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er utført med fliser.
Baderommet 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 er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fuger.

Det ble registrert motfall på gulv i tilknytning til sluk ved dusjkabinett og manglende tett oppkant / terskelkant ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Påviste skader må utbedres.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Anbefaler ettermontering av automatisk lekkasjestopper ved videre bruk av våtrommet, slik det er utført idag. Ved en senere oppgradering av våtrommet anbefales utbedring av fallforholdene, slik at lekkasjevann kan ledes til sluk fra hele gulvflaten. Dette vil eventuelt innebære ombygging av rommet. Kostnadsestimatet omfatter derfor renovering av baderommet i sin helhet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert sluk under kabinett og badekar.
Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av utilstrekkelig tilgang.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke tilstrekkelig tilgang til vedlikehold og inspeksjon av sluk, uten flytting eller demontering av utstyr. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Konsekvens/tiltak

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Videre bruk av kabinett ved dusjing.

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Standard toalett, servantinnredning, badekar med massasjedyser (ikke funksjonstestet) og dusjkabinett.

HOVEDETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på yttervegg.

Vurdering av avvik:

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

Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt for installasjonen. Det er ikke etablert tilluft fra tilstøtende rom.

Konsekvens/tiltak

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

HOVEDETASJE > BAD

TG 1 Fukt i tiliggende konstruksjoner

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

Rommet omfattes for øvrig av risikovurderingen som fremgår av avsnittet: Kryprom.



HOVEDETASJE > VASKEROM

Tilstandsrapport

Generell

Vaskerom på den vestlige siden.
Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for våtromsarbeidene.



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Overflater vegger og himling

Vegg og takflater er utført med malt trepanel.

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (dusjsonen), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Våt-sone ved utslagsvask er ikke ivarettatt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 3 Overflater Gulv

Flislagt gulv uten oppkant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under)
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Målinger viser at det ikke er fall til sluk (motfall).

Det er påvist svikt i deler av gulvet, ved terskelområdet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas utbedring av fallforhold.
- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Påviste skader må utbedres.
- Overflater må utbedres eller skiftes.

Det må påregnes utbedring/utskifting av gulv med fallforhold, tettesjikt og underliggende konstruksjon.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er etablert sluk under innredningen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Manglende tett oppkant mellom gulv og vegg og manglende tett oppkant ved terskel. Det foreligger ingen tilgjengelig dokumentasjon for våtromsarbeidene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tettesjiktet må utbedres eller skiftes i forbindelse med en ombygging av vaskeromsgulvet.

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Underskap med utslagsvask.

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilering via ventil i yttervegg.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- 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.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

HOVEDETASJE > VASKEROM

! TG 3 Fukt i tilleggende konstruksjoner

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig på grunn av tilliggende konstruksjoner. Rommet er omsluttet av yttervegger. Det er ikke registrert lekkasjeskader men det er påvist svikt med påfølgende skade i gulv og gulvet kan være fuktskadet på terrengsiden.

Vurdering av avvik:

- Den valgte konstruksjonsutforming gir økt fare for skader

Konstruksjonen ligger mot tilstøtende kjellerrom med kondensutfordringer og betegnes derfor som risikoutsatt konstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- De påviste skader må utbedres.

Gulv / skillekonstruksjon må utbedres.

Estimert kostnad fremgår av det foregående avsnittet: Overflater Gulv.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

KJØKKEN

HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkken og stue i åpen løsning.

Innredning:

Over og underskaper med fronter i lys profilert utførelse.

Utstyr:

Utslagsvask. Blandebatteriet er nylig skiftet.

Integrert koketopp og komfyr. Utløpt garantitid.

Avsatt plass til kjøleskap og oppvaskmaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert noe overflatekrakelering og ujustert front i tilknytning til overskap.
knirk i gulv.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt vedlikehold.

Eventuelle oppgraderingsbehov må vurderes individuelt og etter kjøpers egne preferanser.



HOVEDETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Defekt lys og noe friksjonslyd ved oppstart. Over halvparten av forventet brukstid er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må påregnes kommende utskifting av ventilatoren, som følge av naturlig bruksslitasje.

SPESIALROM

HOVEDETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Toalettrom i tilknytning til entrè.

Overflater:

Fliser på gulv. Veggflatene er utført med trepanel.

Utstyr:

Servant og standard toalett.

Panelovn på vegg.

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

Vurdering av avvik:

- Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Det ble registrert ulyd fra sistene ved oppfylling. Videre ble det registrert redusert limdekning (bom) i deler av det flislagte gulvet, samt sprekk i gulvflis ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres på toalettrom.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.
- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det ble registrert noe overflaterust i vannfordelerskap. Det er uvisst om dette er forårsaket av tidligere lekkasje eller kondensering.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.
- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.
- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Videre anbefales etablering av rutiner for konservering av anlegget i den kalde årstiden, når fritidsboligen ikke er i bruk.



Fordelerskap - Toalettrom



Fordelerskap - Vaskerom

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør i plast.
Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av skjult røropplegg.

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.

TG 2 Ventilasjon

Periodisk mekanisk avtrekk fra kjøkken og badetrom. Det er installert ventilert i yttervegger.

Vurdering av avvik:

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

Det mangler tilluftsspalter i dører mellom rommene i fritidsboligen.

Konsekvens/tiltak

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

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

TG 1 Varmepumper

2x luft til luft varmepumper, installert i 2021.
Installasjonene var i bruk på befaringstidspunktet.

Anbefaler å kontakte forhandler for informasjon og utfyllende opplysninger om kommende service og vedlikeholdsintervaller.

Årstall: 2021

Kilde: Eier



TG 2 Utvendig massasjekar

Tilstandsrapport

Fabrikkfremstilt utvendig badekar med massasjedyser.
Installasjonen var i bruk på befaringstidspunktet.

Tilgjengelige opplysninger fra tidligere omsetninger og nåværende eier tilsier at massasjekaret ble installert i perioden rundt 2008. Det foreligger for øvrig ingen opplysninger om alder på installasjonen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid på VVS-installasjoner er oppbrukt.
- Det har ikke vært avholdt service på anlegget senere år.

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger om servicer på installasjonen.

Konsekvens/tiltak

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

Anbefaler å kontakte forhandler / servicepersonell for rekvirering av service og informasjon om fremtidige service og vedlikeholdstidspunkter.



! TG 2 Varmtvannstank

Nyere varmtvannsbereider (ca 200 liter) er installert i vaskerommet. Bereideren er produksjonsmerket 2021.

Årstall: 2021 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Bereideren er tilkoblet tradisjonell støpsel-kontakt.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



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

Hovedsakelig skjult elektrisk anlegg, tilknyttet tavleskap i entrè, hovedetasje.

Tavleskapet er utført med automatsikringer. Tilgjengelig kursfortegnelse i tavleskapet.

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1998

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

Tilstandsrapport

Jeg vet ikke, men antar at det ble satt inn en ny kurs til Jacuzzien rundt 2008. Og ny måler rundt 2016.

4. 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?

Det vet jeg ikke.

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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, jamfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringskap

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

Nei

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

Ja

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

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

Det foreligger ingen tilgjengelig anleggsdokumentasjon eller kontrollrapporter fra det lokale el-tilsynet.

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

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



! TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

! TG 1 Byggegrunn

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

! TG 1 Drenering

Tilstandsrapport

Ukjent tilstand på drenering. Fritidsboligen er etablert og oppført på opparbeidet terrengnivå. Overvann ledes sannsynligvis bort fra tomten i drenerende masser og følger området topografi. Ingen synlige eller åpenbare tegn til overvannsproblematikk på befaringstidspunktet. Viser for øvrig til avsnittet som omfatter terrengforholdene.

🚩 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Det visuelle inntrykket tilsier at fritidsboligen er oppført på støpte fundamenter eller blokker med trebjelkelag. Begrenset vurderingsgrunnlag som følge av manglende fysisk tilgang og dokumentasjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Innvendige horisontalavvik og svikt i vaskeromsgulv, tilsier at det er setninger i deler av fundamenteringen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes utbedringer over tid og i forbindelse med kommende oppgraderinger av våtrommene.

🚩 TG 2 Terrengforhold

Hoveddelen av tomten har relativt flat opparbeidelse, bestående av plenareal, hellelagte arealer og treterrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke etablert tilstrekkelig fall ut fra bygningsskroppen. Nedsenket byggegropp medfører økt risiko for overvannsbelastning, avhengig av dresegenskapene i byggegroppen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Konstruksjonen må holdes under oppsikt.

🟢 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

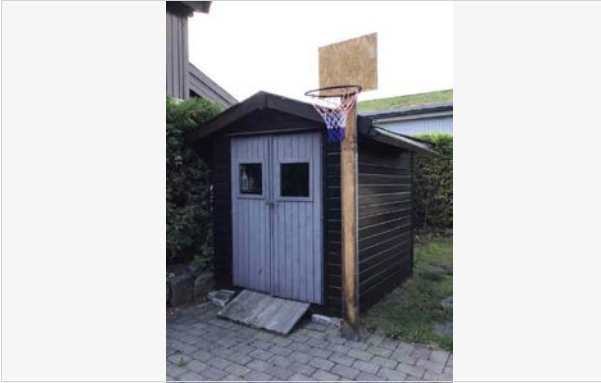
Anbefaler for øvrig å etablere rutiner for avtapping og konservering av anlegget i den kalde årstiden, når fritidsboligen ikke er i bruk. Deler av røropplegget kan være frostutsatt.

Oljetank

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at det er nedgravet brenseltank for oljefyring på eiendommen.

Bygninger på eiendommen

Bod



Anvendelse

Bod

Byggeår

Kommentar

Ukjent oppføringsår.

Standard

Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen har vedlikeholdsetterslep.

Beskrivelse

Tilleggsbygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggsbygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skadesymptomer, personskaderisiko, formelle avvik og det visuelle inntrykket.

Ukjent oppføringsår.

Enkel plankelaftskonstruksjon, oppført mot terreng. Nedre deler av konstruksjonen er utsatt for fuktbelastning fra terreng. Påbegynt råte i deler av den nedre konstruksjonen. Taket er en enkel saltakskonstruksjon med bærende undertak. Yttertaket er tekket med shingel. Det ble registrert manglende limfeste i enkelte overlappingspunkter. Bygningen er utført med enkel tofløyet dør. Døra har synlig slitasje.

Tilstandsgraden settes ut fra en samlet vurdering.

TG:2

Anneks



Anvendelse

Anneks

Byggeår

Kommentar

Ukjent oppføringsår. Produksjonsmerking i vindu tilsier at bygningen ble oppført i perioden rundt 2007.

Standard

Bygningen har enkel standard.

Vedlikehold

Bygningen fremstår med normal utvendig slitasje.

Beskrivelse

Tilleggsbygninger er vurdert på generelt grunnlag. Det settes ikke tilstandsgrader på enkelte bygningsdeler eller installasjoner. Tilleggsbygninger vurderes ut fra følgende kriterier: Alder og slitasje, skadesymptomer, personskaderisiko, formelle avvik og det visuelle inntrykket.

Ukjent oppføringsår.

Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt og godkjent, eller godkjent med rom for varig opphold. Hoveddelen av bygningen er oppført over tilstøtende nabogrense.

Bjelkelagskonstruksjon over terreng, oppført på ringmur mot kryprom. Krypromskonstruksjoner er tidvis utsatt for kondensbelastning og betegnes som risikokonstruksjoner. Den vertikale ytterkonstruksjonen er oppført i bindingsverk av tre. Utvendige overflater er utført med liggend beiset dobbeltfalsset kledning. Deler av kledningen og nedre del av konstruksjonen står i nær kontakt med terreng og utsettes for ekstra fuktbelastning. Taket er en saltakskonstruksjon med tildekkede skråtak mot innredede rom. Tildekkede og/eller isolerte skråtak kan være utsatt for skjulte skader og betegnes derfor som risikokonstruksjon. Yttertaket er tekket med asfaltshingel. Det mangler takfotbeslag. Takfoten er utført med takrenner i tre, med foliebelegg og kjettingnedløp. Bygningen er utført med malt tredør og vindu med to lag glass. Vinduet er produksjonsmerket 2007. Det er ikke etablert rømningsvindu.

Tilstandsgraden settes ut fra en samlet vurdering.

TG:2

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

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.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loftsetasje	22			22			22
Hovedetasje	59			59	24		59
SUM	81				24		81
SUM BRA	81						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loftsetasje	Stue , Soverom 1, Soverom 2		
Hovedetasje	Entré , Gang , Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Vaskerom , Toalettrom		

Kommentar

Fritidsboligen har en innholdsrik planløsning.

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

Deler av arealet under under skråtakene i fritidsboligens 2.etasje er derfor ikke inkludert i arealberegningen.

Terrasse og balkongarealer (TBA):

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er ikke etablert innvendig bodareal i fritidsboligen.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Varmtvannsbereder er skiftet.
Varmepumper er installert.
Kjøkkenkran er nylig skiftet.

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		3		3			3
SUM		3					3
SUM BRA	3						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt eller byggemeldt.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje		7		7			7
SUM		7					7
SUM BRA	7						

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt, godkjent eller godkjent med rom for varig opphold (den nåværende bruken). Videre er hoveddelen av bygningen oppført på tilstøtende naboeiendom. Vurderingen omfatter også det tilstøtende utearealet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det foreligger ingen tilgjengelige opplysninger som tilsier at bygningen er formelt omsøkt eller godkjent med rom for varig opphold (den nåværende bruken).

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	81	0
Bod	0	3
Anneks	7	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.4.2024	Espen Martinsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4201 RISØR	25	63		0	232 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Jegertunet 86

Hjemmelshaver

Jahren André, Jahren Elin Marie

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Tilgjengelige opplysninger tilsier at fritidsboligen er tilknyttet kommunalt vann.

Tilknytning avløp

Tilgjengelige opplysninger tilsier at fritidsboligen er tilknyttet kommunalt avløp.

Om tomten

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

Siste hjemmelovergang

År

2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Oppdragsbekreftelse.			Gjennomgått	0	Nei
Selgers egenerklæring.			Gjennomgått	0	Nei
El-sjekk. Spørsmål til eier. Midlertidig brukstillatelse, datert 02.11.1998			Gjennomgått	0	Nei
Tegning. Oktober 1997			Gjennomgått	0	Nei
Tilstandsrapport fra forrige omsetning.			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XR2050>

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

Jegertunet 86, 4990 SØNDELED

02 Apr 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Jegertunet 86

Postadresse

Jegertunet 86

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?

2. mai 2021

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.

Det har vært vår fritidseiendom siden overtakelse 2. mai 2021

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Hovedselger

Jahren, André

Medselger

Jahren, Elin Marie

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det er en veggflis som er sprukket på badet

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2 Årstall

2021

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

2 nye varmpumper og en ny varmtvannsbereder ble installert

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Søndeled Rørhandel AS

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Skjevheter og sprekker



17 Er det tegn på setningskader eller sprekk i fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er en veggflis på badet som er sprukket, og sprekker i noen av gulvfilsene på vaskerommet.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Etter at vi tok over hytta så vi at det kom inn mus og maur. Begge deler ble fikset.

Mus kom inn igjennom nedløpet på kjøkkenet. Det er nå tettet med stålnetting. Ikke sett mus siden. Det er nå 3 år siden.

Maur kom inn ved terskel på baderomsdør. La ut et spesial middel vi fikk av et skadedyrselskap. Har ikke sett maur inne siden. Det er nå 3 år siden.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Hagen på baksiden av hytta ligger utenfor tomtegrensen og annekset som står der står delvis utenfor eiet tomt. Hagen er en naturlig del av tomten og har vært brukt som det i over 20år. Sånn sett har man hevd på området hagen ligger på.

Jacuzzien på terrassen selges som den er uten noe form for garantier. Den har ingen kjente feil eller mangler i dag.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93531785

Egenerklærings skjema

Name

Date

Name

Date

Jahren, André

2024-04-02

Jahren, Elin Marie

2024-04-10

Identification

 Jahren, André

Identification

 Jahren, Elin Marie



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Jahren, André

02/04-2024

BANKID

Jahren, Elin Marie

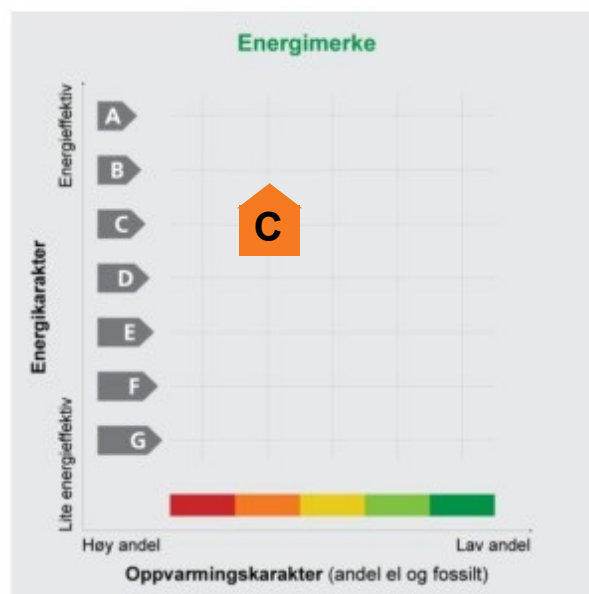
18:05:53

BANKID

10/04-2024

14:38:57

Adresse	Jegertunet 86
Postnr	4990
Sted	SØNDELED
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	25
Bnr.	63
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	21190624
Bolignr.	
Merkenr.	57c5fc2c-efe4-4aab-9fd4-abb51c68ce77
Dato.	24 Aug 2022



Innmeldt av *****

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Slå el.apparater helt av**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår: 1998
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 83
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Varmepumpe
Ved
Ventilasjon: Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Jegertunet 86
Postnr/Sted: 4990 SØNDELED
Bolignr:
Dato: 24.08.2022 16:47:41
Energimerkenr: 57c5fc2c-efe4-4aab-9fd4-abb51c68ce77
Ansvarlig for energiattesten: *****
Energimerking er utført av: *****

Gårdsnr: 25
Bruksnr: 63
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 21190624

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 4: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: 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 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: 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 12: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 18: Tidsstyring av panelovner

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

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020

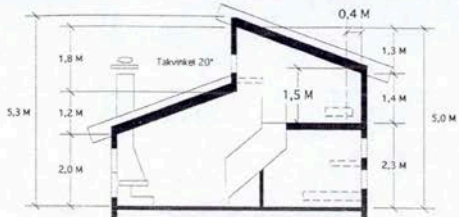
I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. 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 Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. Heldekningsstepper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. Postkasse medfølger.

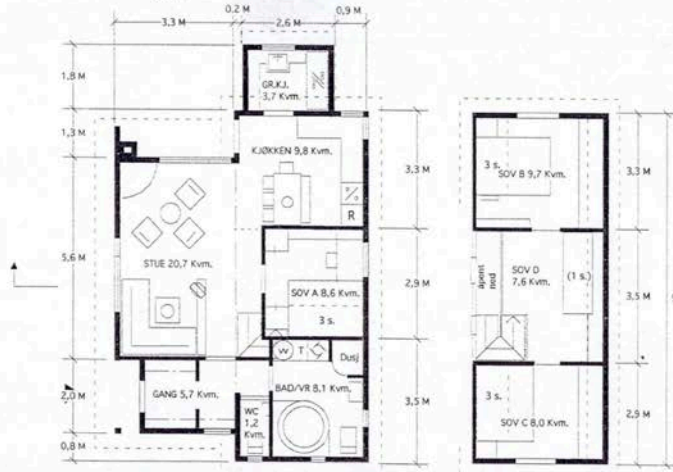
..forts. neste side

EMJ

Selgers initialet



SNITT

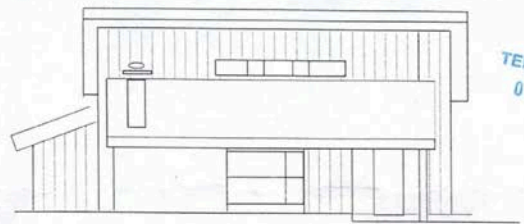


FØRSTE ETG.

LOFT/HEMS

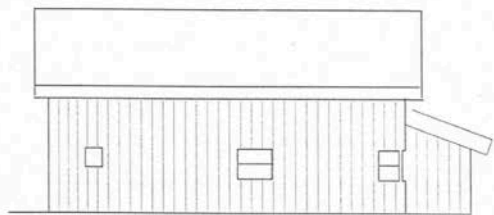
AREALOVERSIKT (BRA)

Første etg.: 59,7 kv.m.
 Loft/Hems: 25,4 kv.m. (over 1,5 m. høyde)
 SUM: 84,1 kv.m.

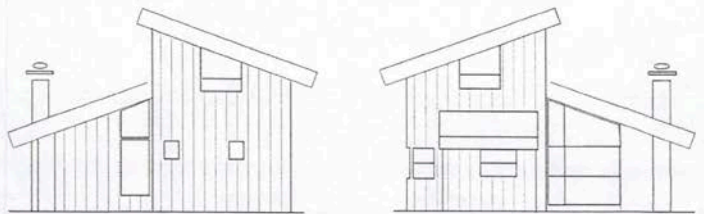


TEKNISK ETAT
 01 DES 1997

FASADE I



FASADE II



FASADE III

FASADE IV

Egil J Hausberg
 Sivilarkitekt MNAL
 Skagenarkitektene
 Kirkvegt. 3 • 4006 Stavanger
 tlf. 51 89 55 11 • fax: 51 89 56 11

Byggetegninger
FERIEHUS TYPE Ab

Linkjerr Ferietun, Øysang, Risez
 BYGGHERRER
 Husmann Industri
 Tunglandsmyr - 4100 Jørpeland

SAKSBEH. EJH	MÅL 1:100	DATO Okt. -97	TEGN. EJH
PROSJEKT NR. 9704	TEGNING NR. 311		REV. A

Denne tegning er beskyttet ved Lov om Opphavsrett til Åndsverk m. v. av 12. mai 1961 nr. 2. Tegningen skal ikke benyttes uten arkitektens godkjenning.



www.rta.no

ÅRSGEBYR/RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommune nr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr	Fnr	Seknr
4201	Risør	25	63		
Adresse til bygningen:		Eiers navn:			
Jegertunet 86		Andre Jahren			
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer:		109359	Kundenummer:		119131

Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA A/S

Renovasjon helårs	Renovasjon fritid	Privat slamanlegg
kr	kr 3 081,-	
Sum avgifter pr år		
kr	3 081,- inkl.mva	

Kommentar:

	JA	NEI	BELØP
Restanser på eiendommen:		x	KR
Kommentar: Ajour til 31.12.2023. Faktura fritid 2024 forfall 10.05,2024			

Dato: 29.04.2024

Med vennlig hilsen
RTA A/S
Åse Trydal

NB Fritidseiendommer!

Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!

**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4201 - RISØR

Gårdsnummer: 25

Bruksnummer: 63

Utskriftsdato/klokkeslett: 25.08.2022 kl. 10:09

Produsert av: Zana Ali Dalawi - 4201 Risør

Attestert av: Risør kommune

Orientering om matrikelbrev

Matrikelbrevet er hjemlet i «Lov om egedomsregistrering» (matrikellova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikellovens § 3 d) er matrikelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikelbrevet

Matrikkelen ble etablert ved konvertering av data fra tidligere registre. Det kan variere hvor gode disse dataene er med hensyn på fullstendighet og nøyaktighet. I enkelte tilfeller kan grensepunkt og grenselinjer mangle helt eller delvis eller være feil registrert. Det kan også være feil og mangler ved registrert bygnings- og adresseinformasjon. Fullstendighet og stedfestingsnøyaktighet er generelt bedre innenfor enn utenfor tettbygd strøk. Vær oppmerksom på at for mange matrikkelenheter og bygg hefter usikkerhet ved arealet som oppgis.

For utfyllende informasjon: www.kartverket.no/matrikelbrev

Matrikkelenhet

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom
Bruksnavn: TOMT NR.5.04
Etableringsdato: 27.02.1998
Skyld: 0
Er tinglyst: Ja
Har festegrunner: Nei
Er seksjonert: Nei

Arealrapport

Tekst Areal Kommentar
Beregna areal for 25 / 63 232 m2

Eierforhold

Tinglyste eierforhold

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		170673	JAHREN ANDRÉ		Bråtevegen 12 2052 JESSHEIM	1 / 2
Hjemmelshaver		260878	JAHREN ELIN MARIE		BRÅTEVEGEN 12 2052 JESSHEIM	1 / 2

Oversikt over teiger

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6512915	515277		232 m2	

(EUREF89 UTM Sone 32)

Forretninger der matrikkelenheten er involvert

Forretning Forretningstype Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Status
Tinglysing
Endret dato

Matrikkelføring
Signatur
Dato

Omnummerering v/kommuneendring
Omnummerering

Tinglyst
Omnummerert til:
Omnummerert fra:

01.01.2020
4201 - 25/63
0901 - 25/63

01.01.2020
smatmynd 01.01.2020

Forretning
Forretningstype
Årsak til feilretting

Forretningsdokumentdato
Kommunal saksreferanse
Nettadresse (URL)
Annen referanse

Tinglysing
Endret dato

Matrikelføring
Signatur
Dato

Opprett ny grunneiendom ved fradeling
Kart- og delingsforretning

27.02.1998
P 37/082

Rolle: Matrikkelenhet Arealendring
Avgiver: 0901 - 25/57 -232,2
Mottaker: 0901 - 25/63 232,2

Adresser

Adressetype	Adressenavn	Adressekode	Adresser	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Jegertunet	1985	Kildekode Koord.syst. Nord 86	Grunnkrets: 0308 HØDNEBØ Stemmekrets: 11 SØNDELED Kirkesokn: 05080203 Søndeled Postnr.område: 4990 SØNDELED Tettsted:	Nei

Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

Bygningsnr: 21 190 624
Løpenr:

Repr.punkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32
Nord: 6512918 Øst: 515278

Bygningsendringskode:

Bygningstype: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol

Næringsgruppe: Annet som ikke er næring

Bygningsstatus: Tatt i bruk

Energikilder: Elektrisitet
Biobrensel

Oppvarming: Elektrisk
Annen oppvarming

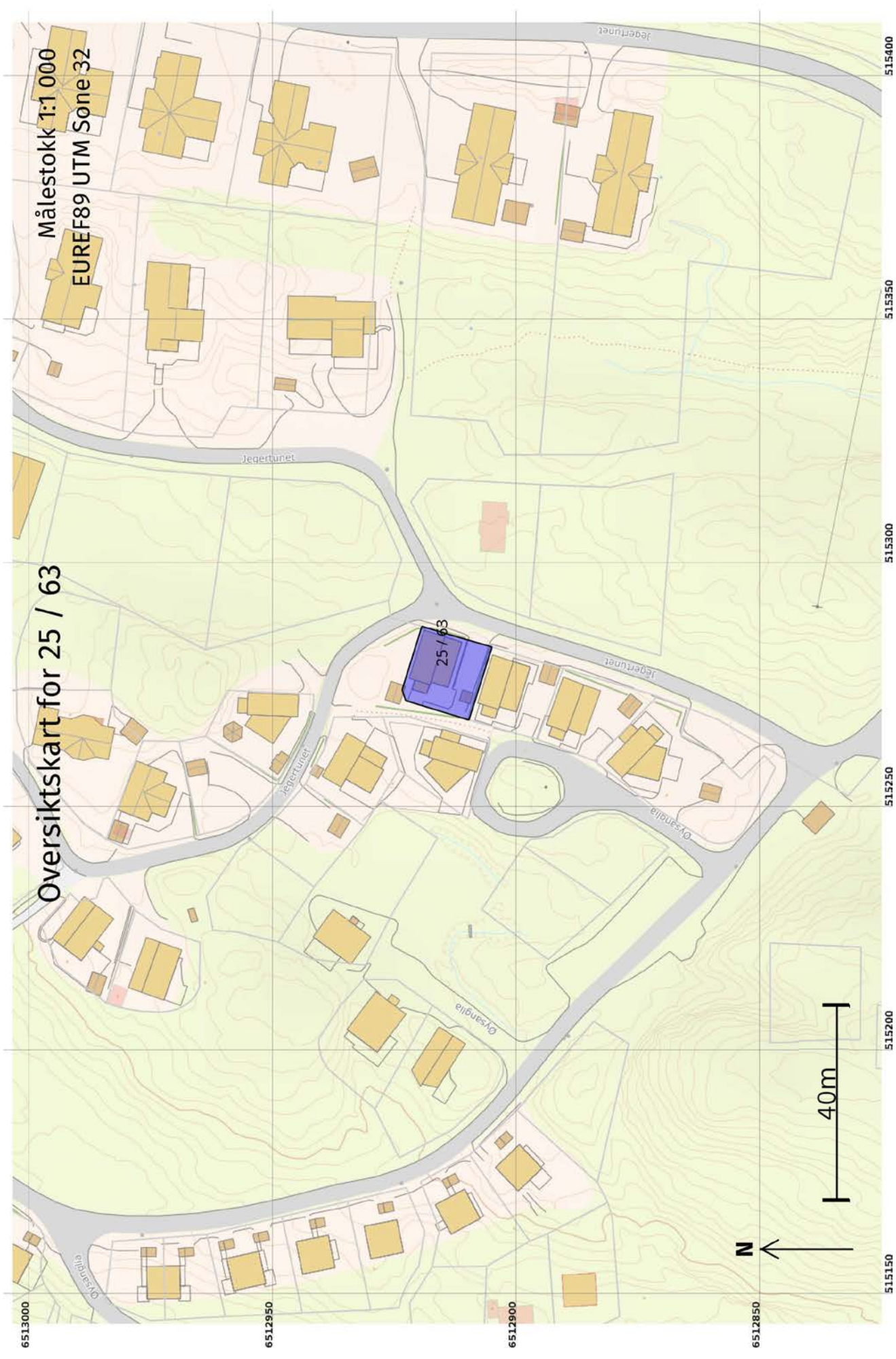
Bebyggd areal: 0 Ant. boliger: 0 Datoer
Bruksareal bolig: 0 Ant. etasjer: 2 Rammetillatelse: 14.01.1998
Bruksareal annet: 83 Vannforsyning: Tilkn. off. Igangsettingsstillatelse: 05.02.1998
Bruksareal totalt: 83 Avløp: Tatt i bruk: 01.07.1998
Bruttoareal bolig: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal annet: 0 Har heis: Nei
Bruttoareal totalt: 0
Alternativt areal: 0
Alternativt areal 2: 0

Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
L01	0	0	24	24	0	0	0	0	0
H01	0	0	59	59	0	0	0	0	0

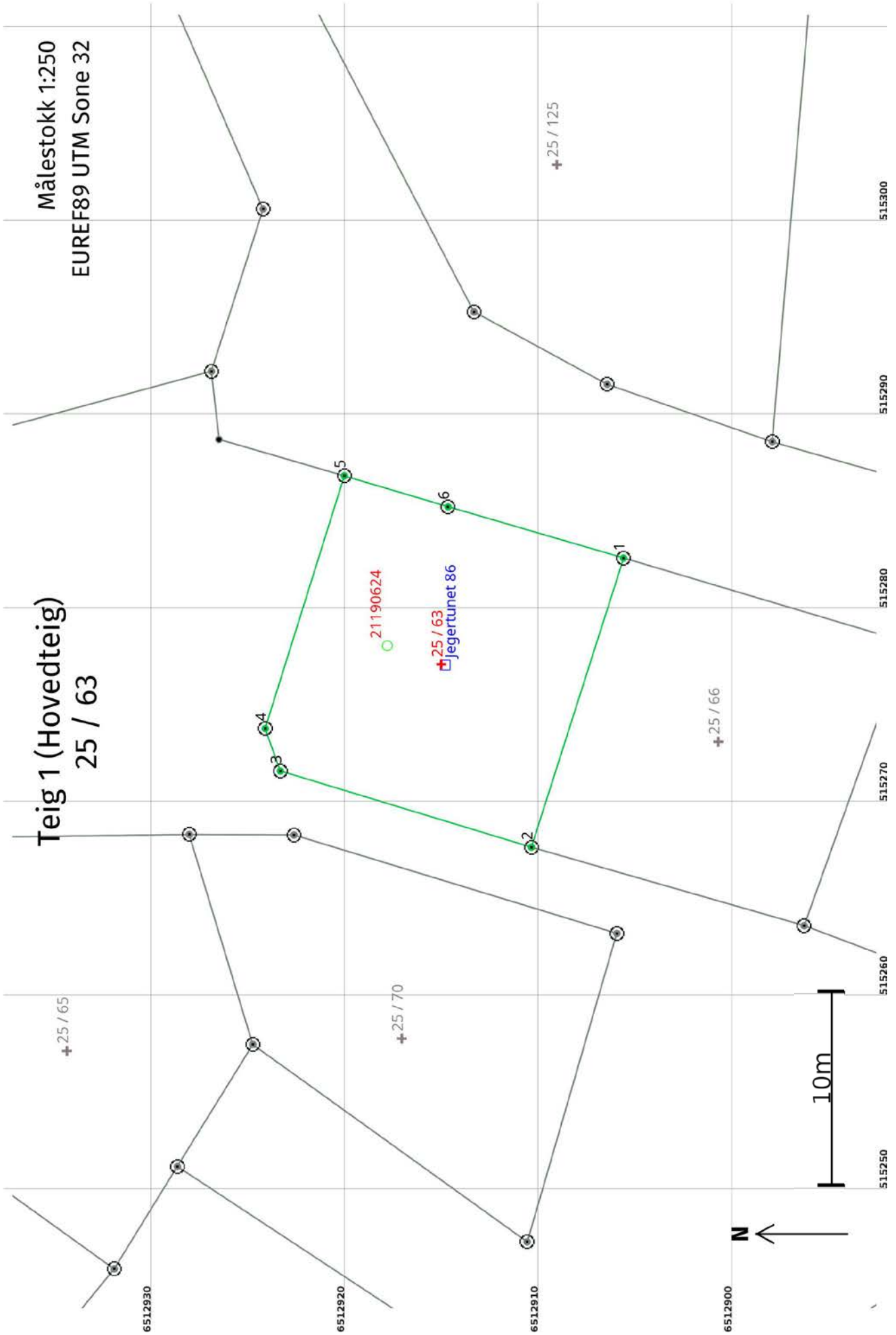
Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetsstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1985 Jegertunet 86		Unummerert bruksenhet	0	0	0	0	0	25/63
Kontaktpersoner								
Rolle	Føds.dato/org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse				
Tiltakshaver		HUSMANN INDUSTRI						



Oversiktskart for 25 / 63

Målestokk 1:1 000
EUREF89 UTM Sone 32



**Teig 1 (Hovedteig)
25 / 63**

Målestokk 1:250
EUREF89 UTM Sone 32

Areal og koordinater

Areal: 232

Arealmerknad:

Representasjonssystem: EUREF89 UTM Sone 32

Nord: 6512915 Øst: 515277

Grensepunkt / Grenselinje

Ytre avgrensing

Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6512905,81	515282,53	Jord 15,66	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
2	6512910,56	515267,61	Jord 13,53	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
3	6512923,51	515271,54	Jord 2,32	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
4	6512924,29	515273,73	Jord 13,66	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
5	6512920,21	515286,77	Jord 5,58	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	
6	6512914,86	515285,17	Jord 9,43	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	13	

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR FELT B2 OG B3

Bestemmelsene gjelder for områdene som på plankartet er vist med reguleringsgrenser B2 og B3. Området disponeres til følgende formål:

- Byggeområder.
- Friområde.
- Spesialområde.
- Fellesområde.

FELLESBESTEMMELSER

- 1.1 Felles ledninger over private eiendommer skal tinglyses som heftelser på disse eiendommene.
- 1.2 De utskilte hyttetomtenes adgang til bruk av de i planen viste trafikkområder, friområder og friluftsområder, skal sikres i kjøpekontrakt og ved tinglyst heftelse.
- 1.3 Alle murer i området skal utføres i naturstein.

BYGGEOMRÅDER

2 Felt B2

- 2.1 Innenfor de angitte byggeområder kan det oppføres fritidsbebyggelse som frittstående hytter.
- 2.2 Bebyggelsen kan for felt B2 oppføres i inntil 1 ½ etasjer der terrenget ligger til rette for det.
- 2.3 Gesimshøyden for felt B2 skal være maksimum 6 m og mønehøyde 8,5 m. Bebyggelsen skal kunne ha både saltak og pulttak. Takvinkel mellom 20 og 35 grader tillates. Takene skal tekkes med enten torv eller tremateriale.
- 2.4 Bruksareal (BRA) for hytter på felt B2 skal ikke overstige 90 m² eksklusive sportsboder o.l. Sportsboder skal ikke overstige 12 m².
- 2.5 Terrasser o.l. på bakkeplan skal ha et maks areal på 20 m² BYA. Terrasser tillates ikke plassert høyere enn underkant av kledning på hyttene. Terrasser kan anbringes utenfor byggegrenser, men med minste avstand til nabogrense på 1,0 m.

3 Felt B3

- 3.1 Innenfor de angitte byggeområder kan det oppføres fritidsbebyggelse som frittstående hytter.
- 3.2 Bebyggelsen for felt B3 skal oppføres i inntil 2 etasjer + delvis åpent rekkverk. Over rekkverket kan det oppføres åpent rammeverk for baldakin/solavskjerming på maksimum 50% av takterrasse over 2. etasje. Alle hytter skal kun fundamenteres i terreng med søyler ned i berg for å unngå vesentlig terrenginngrep. Det tillates ikke underetasjer. Hyttene skal visuelt "sveve" i terrenget.
- 3.3 Gesimshøyden for felt B3 skal være maks 7 m regnet fra underkant etasjeskille mot terreng i 1. etasje. I tillegg tillates innprosjektert baldakin/solavskjerming, på tak i lett utførelse på maksimum 50 % av takterrasse over gesims i andre etasje, denne skal ha maks gesimshøyde 8,7 m regnet fra underkant etasjeskille mot terreng. Bebyggelsen skal ha flate tak med takterrasse. Takterrassens størrelse skal ikke overstige hyttas grunnareal på 44 m².
- 3.4 Bruksareal (BRA) for hytter på felt B3 skal ikke overstige 80 m² eksklusive utvendige boder og balkonger. Boder for ved, avfall og sportsutstyr skal fortrinnsvis plasseres ved vei og

inngang og anbringes på søyler. Der terrenget er krevende kan plassering av bod på siden av hytten vurderes. Arealet skal ikke overskride 6 m² BRA.

- 3.5 Terrasser o.l. på bakkeplan skal ha et maks areal på 20 m² BYA. Terrasser tillates ikke plassert høyere enn underkant av kledning på hyttene. Terrasser kan ikke legges på den høyeste fasaden av hyttene. Terrasser kan anbringes utenfor byggegrenser, men med minste avstand til nabogrense på 1,0 m. Der forebyggende tiltak mot brannspredning er nødvendig skal dette gjennomføres. I tillegg kan kommunen tillate inntil 10 m² utkraget balkong i 2. etasje. Boder som ligger på samme plan som hytte kan ha terrasse over bod. Alt rekkverk skal utføres med lette horisontale spiler. Klart glass på innside av rekkverk for beskyttelse mot vind er tillatt.

Hyttefeltet skal fremstå som et homogent og ryddig felt med gjennomgående bruk av vedlikeholdsfrie materialer i eksteriøret. De godkjente kubehyttene skal ha kledning i nøytrale farger eller farger i brune nyanser. Andre farger kan tillates på vinduer og dører. Disse skal følge med byggesøknaden og være godkjent av kommunen. De godkjente kubehyttene, med tilhørende balkonger, tillates oppført med små variasjoner når det gjelder vinduer og dører i fasadene. Variasjoner skal følge med byggesøknad og godkjennes av kommunen. Bod skal være frittliggende. Bebygd areal (BYA) skal være maks 44 m², eksklusive terrasser og boder, både for enkle og doble hytter. Hyttene og bodene plasseres på de enkelte tomtene innenfor byggegrensen, tilpasset tomtens terreng.

- 3.6 For tomtene 7-01 – 7-05 og 9-01 – 9-11 kan det føres opp mindre forstøtningsmurer i naturstein med høyde inntil 1,0 m fra eksisterende terreng. Det kan fylles på med jordmasser med høyde på inntil 1,0 m målt til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå. Terrasser kan ha maks høyde på 1,5 m målt til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 3.7 For tomtene 7-15, 9-12 og 9-13 kan mindre planering/fylling på inntil 0,5 m og forstøtningsmur på inntil 0,5 m, målt til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå, tillates. Terrasser kan ha maks høyde på 1,0 m målt til ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 3.8 For tomtene 7-11 – 7-14 og 7-16 – 7-18 kan det tillates mindre planering/fylling på inntil 0,5 m målt til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå. Tomt 7-17 og 7-18 ligger noe høyere i forhold til vei og kan ha behov for mindre konstruksjoner (mur, trapp o.l), på inntil 1,0 m høyde, målt fra ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå. Avstand til veikant skal være min 1,0 m.
- 3.9 For tomtene 8-01 – 8-08 kan det tillates små forstøtningsmurer med høyde inntil 0,5 m og mindre planering med høyde inntil 0,5 m, begge målt fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå.
- 3.10 For tomtene 8-09 – 8-11 og 7-07 – 7-10 kan det tillates fylling/planering med høyde på inntil 0,5 m og terrasser med høyde på inntil 1,0 m, begge målt fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå.
- 3.11 For tomtene 10-01 – 10-06 kan det tillates forstøtningsmur og fylling på inntil 1,0 m målt fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå. Mot gangvei kan det tillates forstøtningsmur med høyde på inntil 1,0 m.
- 3.12 For tomtene 10-07 – 10-14 kan det tillates fylling og forstøtningsmur på inntil 1,0 meter, målt fra eksisterende terreng.
- 3.13 For tomtene 11-01 – 11-08, 12-01 – 12-08 og 14-13 – 14-15 og 14-18 – 14-19 kan det tillates mindre fyllinger på inntil 0,5 m, målt til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå. Terrasser kan ha maks høyde på 1,0 m over ferdig planert terreng.

- 3.14 For tomtene 13-07 – 13-12 kan det tillates fylling og forstøtningsmur på maks 0,7 m målt til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå. 13-08 kan ha forstøtningsmur og fyllmasse på inntil 1,0 m, målt fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå.
- 3.15 For tomtene 14-01 – 14-08 kan det tillates forstøtningsmur på inntil 1,3 m høyde, fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå. Det kan fylles på med jordmasser på inntil 1,3 m høyde til eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå. Terrasser kan ha maks høyde på 1,3 m over ferdig planert terrengs gjennomsnittsnivå.
- 3.16 For tomtene 14-09 – 14-12 og 13-02 – 13-06 skal hyttene plasseres lavest mulig i terrenget. Mindre fylling/planering på inntil 1,0 m, fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå. Terrasser kan anbringes med maks høyde på 1,0 m fra ferdig planert terreng.
- 3.17 Før utbygging av de enkelte hyttegrupper kan finne sted skal det ved søknad om rammetillatelse foreligge en samlet situasjonsplan for gruppen i målestokk 1:500, som viser hyttenes eksakte plassering, uavhengig av typer. I planen skal det også inngå plassering av boder.
- 3.18 Ubebygde deler av tomta skal beholde preg som naturtomt. Tynningshogst på egen tomt kan tillates.

FRIOMRÅDER

- 4.1 Det viste friområdet kan opparbeides med enkle lekeapparater og benker. Utstyret skal avtales med velforening og godkjennes i samråd med bygningsmyndigheter.
- 4.2 I friområdet F1 kan det opparbeides basseng, større lekeapparater mv. I dette området kan det også oppføres fellesthus m/ kioskfunksjon.

SPECIALOMRÅDER

5 Private trafikkområder

- 5.1 De kjørbare veiene skal utføres slik at minste kjørbare bredde blir 4,5m når det er snøfritt.
- 5.2 De private gangveiene tillates ikke brukt for motoriserte kjøretøy, unntatt er til og fra transport til tomtene 9-01, 9-02 og 9-03.

FRILUFTSOMRÅDER

- 6.1 I friluftsområde/bevaring skal vegetasjonene ikke fjernes utover det som er nødvendig for fremføring av nødvendige tekniske anlegg. Opprydding (vedlikehold) skal gjøres ut fra bestemmelser fra velforening og etter kommunale normer. Vegetasjonen skal i nødvendig grad sikres under utbyggingen. Sikringen skal godkjennes av utbygger i samråd med kommunen.

FRISIKTSONER

- 7.1 I frisiktsonene må vegetasjonen ikke overstige 0,7m over vegplanet.

FELLESOMRÅDER

8 Felles parkeringsplass

- 8.1 Parkeringsplassene skal være felles for hytteeierne i B2 og B3, samt deres gjester.

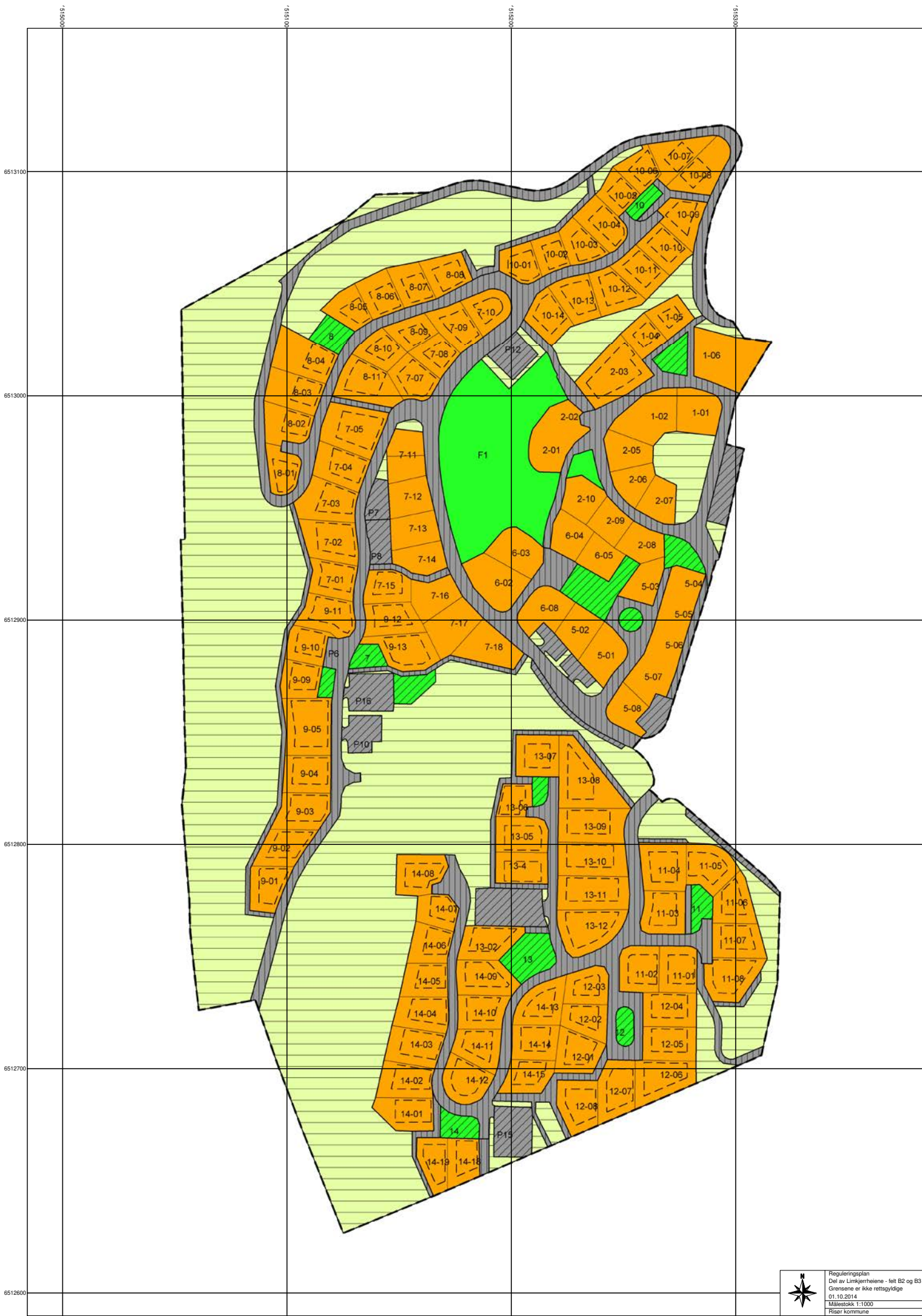
- 8.2 Det skal opparbeides en parkeringsdekning på 1,5 plass pr. hytte inkl. gjesteparkering.
- 8.3 For felt B2 er det planlagt for 1 plass på egen tomt samt ½ plass på felles gjesteparkering.
- 8.4 For felt B3 er parkeringen planlagt som fellesparkering i mer tilknytning til hyttene. Det er ikke tillatt å parkere på egen tomt.
- 8.5 38 parkeringsplasser forventes dekket utenfor planområdet, sør i felt B1, etter avtale med grunneier.

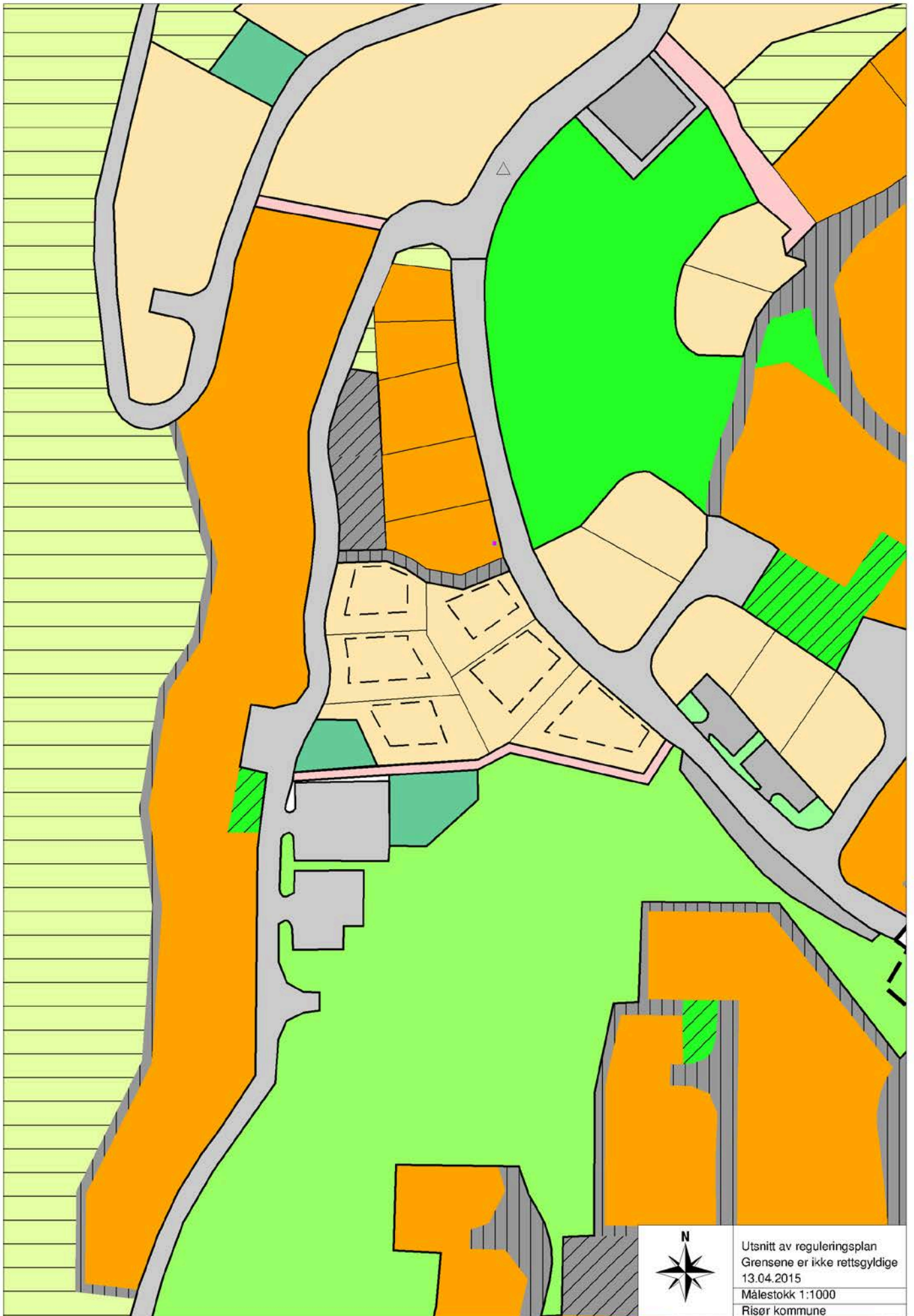
FELLES LEKEPLASSER

- 9.1 Lekeplassene skal kun være for hytteeierne i felt B2 og B3, og opparbeides med enkle lekeapparater, benker og sandkasse.

Siste revisjon av bestemmelsene: Ihht sak 72/15 i miljø- og teknisk komité 11.11.15.

16.11.2015
MKR





Utsnitt av reguleringsplan
Grensene er ikke rettsgyldige
13.04.2015
Målestokk 1:1000
Risør kommune

Kommune Risør	Midlertidig brukstillatelse etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 § 99 nr. 3
----------------------	--

Ansvarlig søker (navn, adresse) Husmann Industri v/Henry Idsø Jøssangv. 11 Jørpen	Tiltakshaver (navn, adresse) Husmann Industri Jøssangv. 11 4100 Jørpen
---	---

Midlertidig brukstillatelse er gitt for				
Eiendom/adresse	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
Øysang	25	57		

Spesifikasjon	
Tiltakets/byggets art Nybygg, fritidsbolag	
Vedtak fattet av Godkjent v/delegasjon	Vedtaksdato 13.01.98
	Saksnr. 9870007

Merknader	Kommunen finner at tiltaket eller dokumentasjonen har feil eller mangler av mindre vesentlig betydning i forhold til tillatelsen. Derfor gis det, i medhold av pbl § 99, midlertidig brukstillatelse for:	
	<input checked="" type="checkbox"/>	hele bygget
	<input type="checkbox"/>	følgende del av bygget:
	Ferdigattest må begjæres når nedenstående arbeid er utført	
		Må fullføres innen (dato)
		Tilluft til våtrom og WC
		Arrondering og beplantning av uteareal
Sikkerhetsstillelse for at manglene blir rettet <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		

Underskrift		
Sted Risør	Dato 02.11.98	Stempel/underskrift RISØR KOMMUNE for Byggesaksjefen <i>Knut A. Nilsen</i> Knut Nilsen

Kopi sendt til		
Funksjon Grunnarbeid	Navn Bjarne Hødnebo	Adresse Kragsgt. 110 4950 Risør
Funksjon Trearbeid	Navn Steinar Kvakland	Adresse PB 243 2020 Skedsmokorset
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse
Funksjon	Navn	Adresse



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/TONE HVEEM AMUNDSEN
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240020
Vår referanse: 3436643/23623588
Bestilling: C3 2024-04-03 (8) 65

Dato
03.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
376619	200	29.3.2019	BESTEMMELSE OM PARKERING BESTEMMELSE OM VEG

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
4201 RISØR	25	57	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

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

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

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Erklæring om rettighet i fast eiendom ¹

Innsenders navn (rekvirent): Risør Tomteutvikling AS	Plass for tinglygingsstempel  Doknr.: 376619 Tinglyst: 29.03.2019 STATENS KARTVERK
Adresse: Godesetdalen 20	
Postnummer: 4034 Poststed: Stavanger	
Fødselsnr./Org.nr. 978703917 Ref.nr.	

1. Hjemmelshaver (avgiver)	
Navn Risør Tomteutvikling AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 978703917

2. Eiendom (avgivers) ³					
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0901	Risør	25	57		
0901	Risør	25	99		

3. Rettighetshaver – fyll ut enten alternativ A eller B						
A	Rettighet for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	0901	Risør	se vedlegg	vedlegg		
B	Rettighet for person (personleg servitutt/pengeheftelse)					
	Navn		Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)			

Dato 24-3-19	Hjemmelshavers underskrift ⁵ 
------------------------	---

4. Beskrivelse av rettigheten ⁶	
<p>Det gis bruksrett for nødvendig kjøring for rettighetshaver på alle de tilrettelagte veiene på gårdsnummer 25 bruksnummer 57 og 99. Det gis også rett til å parkere personbil på gårdsnummer 25 bruksnummer 57 og 99.</p>	
Vedlegg: Kart/skisse som viser avgivers eiendom og rettigheten inntegnet. <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei (OBS! Viktig dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av eiendommen)	
5. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses) ⁷	
6. Underskrifter	
Sted og dato	Hjemmelshavers (avgivers) underskrift ⁸
<i>Stavanger 26/3-19</i>	<i>Jostein Olav Sloth</i>

Noter:

- 1) Dette skjemaet kan brukes for tinglysing av rettigheter i fast eiendom, som for eksempel veirett, jaktrett, borett, forkjøpsrett og lignende. Hvilke rettigheter som er gjenstand for tinglysing reguleres av tinglysingsloven § 12. Skjemaet fylles ut i to eksemplarer og sendes til følgende adresse: **Kartverket Tinglysing, Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss**. Det ene eksemplaret arkiveres hos Kartverket, mens det andre eksemplaret returneres til innsender (rekvirent) etter tinglysing.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilsendt, og faktura for tinglysingsgebyr.
- 3) Eiendommen hvor rettigheten ligger.
- 4) Rettigheten vil følge eiendommen uavhengig av hvem som til enhver tid er eier av eiendommen, jfr. avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskriften er å sikre at avgiver/hjemmelshaver har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Rettigheten må gis en nøyaktig tekstlig beskrivelse, jfr. tinglysingsloven § 8, jfr. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom rettigheten er knyttet til en fysisk del av en fast eiendom skal den stedfestes, og bør tegnes inn på et kart eller skisse over eiendommen.
- 7) Det er ikke nødvendig å fylle ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnbokshjemmel til den eiendommen hvor rettigheten ligger. Dersom det er flere hjemmelshavere til eiendommen, må alle skrive under, eller det må vedlegges fullmakt fra den eller de som ikke undertegner.

Vedlegg til erklæring om rettighet i fast eiendom gitt av Risør Tomteutvikling AS for
 gårdsnummer 25, bruksnummer 57 og 99 i Risør kommune

Rettighetshavere er:

Kommunennummer	Kommunenavn	Gårdsnummer	Bruksnummer
0901	Risør	25	91
0901	Risør	25	92
0901	Risør	25	93
0901	Risør	25	94
0901	Risør	25	95
0901	Risør	25	96
0901	Risør	25	97
0901	Risør	25	98
0901	Risør	25	63
0901	Risør	25	64
0901	Risør	25	65
0901	Risør	25	66
0901	Risør	25	67
0901	Risør	25	68
0901	Risør	25	70
0901	Risør	25	71
0901	Risør	25	73
0901	Risør	25	81
0901	Risør	25	82
0901	Risør	25	83
0901	Risør	25	84
0901	Risør	25	85
0901	Risør	25	86
0901	Risør	25	87
0901	Risør	25	88
0901	Risør	25	89
0901	Risør	25	90
0901	Risør	25	100
0901	Risør	25	101
0901	Risør	25	102
0901	Risør	25	103
0901	Risør	25	104
0901	Risør	25	105
0901	Risør	25	106
0901	Risør	25	107
0901	Risør	25	198
0901	Risør	25	199
0901	Risør	25	214
0901	Risør	25	218
0901	Risør	25	230

*JC Støllha
 26/319*

0901	Risør	25	231
0901	Risør	25	237
0901	Risør	25	234
0901	Risør	25	233
0901	Risør	25	232
0901	Risør	25	242
0901	Risør	25	241
0901	Risør	25	240
0901	Risør	25	255
0901	Risør	25	256
0901	Risør	25	257
0901	Risør	25	258
0901	Risør	25	259
0901	Risør	25	260
0901	Risør	25	262
0901	Risør	25	264
0901	Risør	25	267
0901	Risør	25	108/0/1
0901	Risør	25	108/0/2
0901	Risør	25	109/0/1
0901	Risør	25	109/0/2
0901	Risør	25	140
0901	Risør	25	141
0901	Risør	25	142
0901	Risør	25	143
0901	Risør	25	144
0901	Risør	25	224
0901	Risør	25	225
0901	Risør	25	226
0901	Risør	25	227
0901	Risør	25	228
0901	Risør	25	229
0901	Risør	25	239
0901	Risør	25	238
0901	Risør	25	236
0901	Risør	25	235
0901	Risør	25	245
0901	Risør	25	265
0901	Risør	25	77
0901	Risør	25	75
0901	Risør	25	78
0901	Risør	25	79
0901	Risør	25	80

*

 *Binn. 264 er sammenslått
 med binn. 214.

 26/5-19
 JCS/Statkart



Skatteetaten

Dato
26.04.2024

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

SØRMEGLEREN AS
Postboks 33
4661 KRISTIANSAND S

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 4201 RISØR

Gnr 25 Bnr 63 Fnr 0 Snr 0

Eiendommens adresse:

Jegertunet 86, 4990 SØNDELED

Formuesverdi for inntektsåret 2022: kr 1 015 461

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Kartverket

SØRMEGLEREN AS, AVD. TVEDESTRAND
V/TONE HVEEM AMUNDSEN
HOVEDGATA 26
4900 TVEDESTRAND

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 41240020
Vår referanse: 3436642/23623583
Bestilling: C3 2024-04-03 (8) 66

Dato
03.04.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

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

Dok.nr.: 13874	Embete: 200	Registrert: 5.1.2022	Rettsstiftelse: JORDSKIFTE
--------------------------	-----------------------	--------------------------------	--------------------------------------

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 4201 RISØR	Gnr. 25	Bnr. 57	Fnr. 0	Snr. 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://seieiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

www.kartverket.no

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

Doknr: 13874 Tinglyst: 05.01.2022
STATENS KARTVERK

AGDER JORDSKIFTERETT

Organisasjonsnummer 926727044

Tinglysingsutdrag

Sak: 19-113252RFA-JAGD/JARD Øysang
Gnr.: 25
Kommune: Risør
Saken gjelder: Regler om sambruk (bruksordning)

Avsluttet ved jordskifteretten: 29.10.2021

Dette er et tinglysingsutdrag som inneholder alle opplysninger av varig verdi og som skal tinglyses, jf. jordskifteloven § 6-31.

JORDSKIFTEAVGJØRELSE OG AVSLUTNING AV SAK

Dato: 29.10.2021
Sted: Jordskifterettens kontor
Sak: 19-113252RFA-JAGD/JARD Øysang
Saken gjelder: Bruksordning – etablering av veilag

Jordskiftedommer: Jordskiftedommer Oddvar Kristensen

Parter	Prosessfullmektige	Kommune	Gnr.	Bnr.	Snr.
Øysang Utvikling AS		Risør (4201)	25	57, 60, 61	0
Elin Marie Jahren André Jahren		Risør (4201)	25	63	0
Björg Kristine Weberg Svein Hanssen		Risør (4201)	25	65	0
Knut Ragnar Mikkelsen		Risør (4201)	25	66	0
Lisbeth Smedsrud Ola Smedsrud		Risør (4201)	25	67	0
Asle Haugen		Risør (4201)	25	68	0
Merethe Arctander		Risør (4201)	25	68	0
Geir Meling		Risør (4201)	25	70	0
Liss Hallan		Risør (4201)	25	71, 73	0
Kjersti Eriksen		Risør (4201)	25	75	0
Øystein Lund		Risør (4201)	25	77	0
Daniel Dokken Svendsen Linn Holmvik		Risør (4201)	25	78	0
Hilde Fjellheim		Risør (4201)	25	79	0
Svein Hanssen Björg Kristine Weberg		Risør (4201)	25	81	0
Tine Hallan		Risør (4201)	25	82	0
Abdelaziz Kossai		Risør (4201)	25	83	0
Gunnar Nordbø AS		Risør (4201)	25	84, 85, 86, 87	0
Gunnar Nordbø AS		Risør (4201)	25	88, 89, 90	0
Øysang Utvikling AS		Risør (4201)	25	91, 93	0
Tore Bjørn Framvik Elin Framvik		Risør (4201)	25	92	0
Andreas Raa-Bergset Kåre Martin Sormbroen		Risør (4201)	25	94, 95	0
Anne Karlotte Seland Leif Nilsen		Risør (4201)	25	96	0
Øysang Utvikling AS		Risør (4201)	25	97, 98	0
Gunnar Nordbø AS		Risør (4201)	25	100, 101, 102	0
Hege Rasmussen Engene Stian Sletten		Risør (4201)	25	104	0
Helge Bolstad Hege Elisabeth Larsen Bolstad		Risør (4201)	25	105	0
Isabell Bjørkli Larsen		Risør (4201)	25	106	0

Odd Einar Bjørkli Larsen					
Per Castellanos Ekerhovd Flor De Maria Castellanos Ekerhovd		Risør (4201)	25	107	0
Mette Irene Hansen Sven Erik Nilsen		Risør (4201)	25	108	1
Tallak Øen		Risør (4201)	25	108	2
Fredrik Tangerås		Risør (4201)	25	109	1
Roy Christoffer Løken Ina Vilde Evensen		Risør (4201)	25	109	2
Cathrin Nymo		Risør (4201)	25	112	0
Eystein Slettebø	Advokatfullmektig Maria Magdalena Lisiecka	Risør (4201)	25	112	0
Tom Serkan Wille Düsmeszler Trine Stefferud		Risør (4201)	25	113	0
Elena Sleire	Grethe Skarvang Karlsen	Risør (4201)	25	114	0
Inger Synnøve Hobæk Lars Petter Ose		Risør (4201)	25	115	0
Kongsberg Maritime AS		Risør (4201)	25	116	0
Venke Kristin Lindhagen Jørn Ragnvald Lindhagen		Risør (4201)	25	117	0
Elisabeth Lilloe Kvåvik Stein Kvåvik		Risør (4201)	25	118	0
Øivind Isdahl-Engh Tove Marie Isdahl-Engh		Risør (4201)	25	119	0
Else Marie Tangen Smith Kristian Ohmer Smith		Risør (4201)	25	120	0
Preben Foss Skovli Anne-Marte Skovli		Risør (4201)	25	124	0
Marianne Klingen		Risør (4201)	25	125	0
Else Marie Tangen Smith Kristian Ohmer Smith Tove Marie Isdahl-Engh Øivind Isdahl-Engh		Risør (4201)	25	126, 127, 136	
Tomas Juozapavicius Dileta Juozapaviciene		Risør (4201)	25	128	0
Gry Astrid Brattensborg Frode Oset		Risør (4201)	25	140	0
Kristin Vik Øritsland		Risør (4201)	25	141	0
Jan Løvbakken Nina Helen Løvbakken		Risør (4201)	25	142	0
Thomas Eljarbø Andrea Victoria Simensen Eljarbø		Risør (4201)	25	143, 144	0
Dag-Espen Borge Kristin Frøshaug Borge		Risør (4201)	25	198, 218	0

Erik Kollerud	Risør (4201)	25	199	0
Jochen Weiss	Risør (4201)	25	214	0
Nils Eskestøl Isaksen	Risør (4201)	25	217	0
Ingunn Engebretsen Espen Engebretsen	Risør (4201)	25	219	0
Espen Engebretsen	Risør (4201)	25	220	0
Jegertunet AS	Risør (4201)	25	221	0
Knut Øverland Gro Hege Vestøl	Risør (4201)	25	222	0
Idun Åsgard	Risør (4201)	25	222	0
Kari Anne Aase Dolonen Jan Arild Dolonen	Risør (4201)	25	223	0
Elisabeth Zaal Stojanovic Alexander Stojanovic	Risør (4201)	25	224	0
Siri Gulbrandsøy Martin Vavik	Risør (4201)	25	225	0
Trond Arne Mortensen Vivi Støttum Mortensen	Risør (4201)	25	226, 235	0
Øysang Utvikling AS	Risør (4201)	25	227	0
Stavangerhytten AS	Risør (4201)	25	228	0
Håvard Stamsø-Ellingsen	Risør (4201)	25	229	0
May Britt Stamsø	Risør (4201)	25	229	0
Ida Karine Riefling	Risør (4201)	25	230	0
Hege Ribe Bjørn Tore Jakobsen	Risør (4201)	25	231	0
Jan Ari Christensen Cecilie Hee Yung Pedersen	Risør (4201)	25	232	0
Toril Hellstrand	Risør (4201)	25	233	0
Björg Mørland Johnny Torgersen	Risør (4201)	25	234	0
Marit Vestre Evensen	Risør (4201)	25	236	0
Terje Roald Evensen	Risør (4201)	25	236	0
Elisabeth Olsbu	Risør (4201)	25	237	0
Georg Fredvik	Risør (4201)	25	238	0
Gunnar Nordbø AS	Risør (4201)	25	238	0
Knut Skullestad Trude Strand Skullestad	Risør (4201)	25	239	0
Kristene Murial Anne Olsen	Risør (4201)	25	240	0
Øysang Utvikling AS	Risør (4201)	25	241, 253, 254, 256	0
Roy Erik Olsen	Risør (4201)	25	242	0
Stein Ødegaard	Risør (4201)	25	242	0
Thorleif Karlsen Mona Kristiansen	Risør (4201)	25	245	0
Vanja Mille Andreassen	Risør (4201)	25	255	0
Kristene Murial Anne Olsen	Risør (4201)	25	257, 258	0

André Martens Solem Ingeborg Ditmansen- Solem		Risør (4201)	25	259	0
Frank Einar Andersen		Risør (4201)	25	260	0
Berit Birkeland Andersen		Risør (4201)	25	260	0
Pål Martinsen		Risør (4201)	25	262	0
Rina Martinsen		Risør (4201)	25	262	0
Kåre Reini Urffjell Mai-Lisbet Reini		Risør (4201)	25	265	0
Rigmor Nygård		Risør (4201)	25	267	0

Jordskifteavgjørelsen gjelder den endelige jordskifteløsningen, jf. jordskifteloven § 6-23 fjerde ledd.

Hjemmel

Jordskifteavgjørelsen blir gjort med hjemmel i jordskifteloven § 3-8 Regler om sambruk (Bruksordning), som gir jordskifteretten hjemmel til å stifte-, og endre vedtekter for veilag.

Jordskifteloven § 3-8. Reglar om sambruk (bruksordning)

«Jordskifteretten kan gi eller endre reglar for eksisterande sambruk mellom eigedommar. Jordskifteretten kan skipe sambruk og gi reglar om sambruk der det ikkje er sambruk frå før, dersom det er særlege grunnar for det. Jordskifteretten kan ordne tilhova mellom eigar og bruksrettshavar og mellom bruksrettshavarar. Jordskifteretten kan mellom anna avgrense feltet for utøving av bruksrett, og gi reglar om bruksmåte.

Jordskifteretten kan både gi varige og mellombelse reglar.»

Avsnittene Bakgrunn og Saksgang er sletta frå avgjørelsen.

Saklig og geografisk avgrensing

I enhver sak skal jordskifteretten avgrense saken saklig og geografisk, jfr. jordskifteloven § 6-9. Sakens saklige avgrensing er jordskifteloven § 3-8 Regler om sambruk (Bruksordning).

Sakens geografiske avgrensing er de eiendommene som inngår i partslisten, og som sogner til de veiene som er markert på inntatt jordskiftekart.

Vilkår for jordskifte

For å gjennomføre saken har jordskifteretten et selvstendig ansvar for å påse at vilkårene i jordskifteloven er oppfylt. Disse vilkårene er:

§ 3-2. Utenleige eigedomstilhøve

Jordskifteretten kan halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 dersom minst éin eigedom eller bruksrett i jordskifteområdet er vanskeleg å bruke på tenleg måte etter tida og tilhøva.

I kravet, og i kommentarer til kravet i innledningen av saksbehandlingen, var det åpenbart at det har vært utfordringer angående organiseringen av driften av veiene. Det er dokumentert uenigheter og uoverensstemmelser om betaling av-, og størrelsen på veiavgiften. Videre var ikke alle eiendommene som sognet til, med i veilaget slik de plikter i henhold til veglova § 55.

Veiene utenom Jegertunet har vært driftet av vel-lagene i området. Mellom disse vel-lag har det vært et godt samarbeid. Men det er også beskrevet utfordringer i forhold til mange små utbyggere sin bruk av veiene. Det har vært et behov for å avklare hvem som skal være den som avtaler utbyggers bruk og plikter i forbindelse bruk av veiene. Dette har jordskifteretten fått inntrykk av at har bedret seg ved at man nå har en større utbygger i område.

Jordskifterettens konklusjon er at vilkåret om utjenlige eiendomsforhold i henhold til jordskifteloven § 3-2 er oppfylt.

§ 3-3. Meir tenlege eigedomstilhøve i jordskifteområdet

«Jordskifteretten kan herre halde jordskifte etter §§ 3-4 til 3-10 for å skape meir tenlege eigedomstilhøve i jordskifteområdet.»

Jordskifteretten står fritt til å velge ett eller flere av virkemidlene i §§ 3-4 til 3-10 for å løse det som er utjenlig.

Etter jordskifteloven § 3-8 kan jordskifteretten gi eller endre regler for eksisterende sambruk mellom eiendommer, jf § 3-8 ovenfor. Sambruk, eller felles bruk, er definert som der mer enn én eiendom har rett til å bruke et areal. Jordskifteretten konstaterer at veiene på Oysang er sambruk mellom hytteeiendommene.

Utjenligheten i denne saken er av organisatorisk art. Man har ikke et samlet oppdatert styringsverktøy for drift og vedlikehold av veien. Ved å etablere veilag med vedtekter får man et formalisert styringsverktøy for fremtidig bruk, drift og vedlikehold av veien.

Jordskifterettens konklusjon er at vilkåret i jordskifteloven § 3-3 er oppfylt.

§ 3-18. Vern mot tap

«Jordskifteløysinga skal ikkje føre til at kostnadene og ulempene blir større enn nytten for nokon eigedom eller bruksrett.»

Jordskifteretten skal for hver enkelt eiendom vurdere om kostnadene og ulempene er større enn nytten, ved at eiendommen blir med i et veilag. Eiendommene er i hovedsak hytteeiendommer med de samme kostnader og nytte, slik at jordskifteretten ser eiendommene som like i denne vurderingen.

Gevinsten med saken er først og fremst at det lages et regelverk som klargjør den enkeltes rettigheter og plikter i forbindelse med drift og vedlikehold av de felles private veiene. Nyttene kan være vanskelig å måle i antall kroner, men det er grunn til å anta at en slik avklaring og formalisering vil øke verdien på hver enkelt eiendom. I tillegg vil det bidra til at samarbeidsklimaet kan forbedres og at drift av veien blir mer kostnadseffektiv.

Videre er en rettskraftig avgjørelse fra en domstol, et grunnlag for eventuell tvangsinnføring av kostnader til veivedlikehold som ikke blir betalt frivillig.

Jordskifteretten kan vanskelig se at det er vesentlige ulemper knyttet til å delta i en slik type sak for jordskifteretten, eller for eiendommene å bli medeier i et veilag. Eiendommene i seg selv vil ikke ha en ulempe av dette. For eierne vil saken føre med seg kostnader knyttet til tidsbruk på saken. Retten legger imidlertid til grunn at tidsbruken i jordskifteretten neppe er vesentlig større enn tidsbruken som ville ha vært ved håndtering av en konflikt om veivedlikeholdet.

Jordskifterettens konklusjon er at fordelene med å gjennomføre saken er minst like store som kostnadene og ulempene for alle eiendommene på Øysang. Vilkåret i jordskifteloven § 3-18 er oppfylt.

Etter jordskifteretten vurdering er alle vilkårene i jordskifteloven oppfylt for å gjennomføre saken.

Avsnittene Merknader til jordskifteløsning, Jordskiftekart og Konstituering av de nye veilagene er sletta fra avgjørelsen.

Vedtekter for veilagene

Jordskifteretten ser at det i senere tid er fradelt nye eiendommer som sogner til veiene, og som plikter å bli medeiere i veilagene. Disse er ført opp i § 5.1 i det veilaget de sogner til. Veilaget må tildele disse eiendommene andeler når det fremlegges byggetillatelse. Disse eiendommene er ikke gjort til parter i jordskiftesaken, men vedtektene vil også bli tinglyst på disse.

Vedtekter for Øysangkollen veilag

§ 1. VEIEN

Øysangkollen veilag, (org nr. 921 270 399) heretter kalt veilaget, omfatter veien Jegertunet i Risør kommune.

Veien og veilagets ansvar for veien, er markert med blått på jordskiftekart i jordskiftesak 19-113252RFA- Øysang.

Veiområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp pluss én meter. Møteplasser, snuplasser og parkeringsplasser inngår i veiområdet.

§ 2. FORMÅL

Veilaget skal sørge for å opprettholde standarden på veiene ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av veiene.

Veilaget kan foreta større tiltak på veiene, som omlegging og standardheving.

Veiene skal tjene medeierens interesser som adkomst til eiendommene.

§ 3. ANSVAR

Veilaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5.1 (pro rata-ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEIEN

Eierskapet til veiene disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådgigheten over veiene utøves av veilagets styre på veiene av medeierne.

Veiene ligger som en bruksrett på de eiendommer den går over.

§ 5. MEDEIERE

§ 5.1 Medeiere, andeler og fordeling av drift- og vedlikehold

Eier av eiendom som har andel, er medeiere med følgende andeler.

GNR/BNR.	EIER	ANDEL
25/60, 61	Oysang Utvikling AS	
25/112	Slettebø, Eystein og Nymo, Cathrin	1
25/113	Düsmeszler, Tom Düsmeszler og Stefferud, Trine	1
25/114	Sleire, Elena	1
25/115	Hobæk, Inger Synnøve og Ose, Lars Petter	1
25/116	Kongsberg Maritime AS	1
25/117	Lindhagen, Venke Kristin og Jørn Ragnvald	1
25/118	Kvåvik, Stein og Elisabeth Lilløe	1
25/119, 126, 127, 136	Isdahl-Engh, Øivind og Tove Marie	1
25/120, 126, 127, 136	Smith, Else Marie T. og Kristian O.	1
24/124	Skovli, Anne-Marte og Skovli, Preben Foss	
25/125	Klingen, Marianne	
25/128	Juozapaviciene, Dileta og Tomas	1
25/219, 220, 221	Jegertunet AS v/ Engebretsen, Ingunn og Espen	3
25/253	Oysang Utvikling AS	
25/254	Oysang Utvikling AS	
25/279	Oysang Utvikling AS	
25/280	Oysang Utvikling AS	
25/281	Oysang Utvikling AS	
25/282	Oysang Utvikling AS	
25/283	Oysang Utvikling AS	

25/284	Oysang Utvikling AS	
25/285	Oysang Utvikling AS	
Sum		13

Andelen følger eiendommen, og kan ikke skilles fra denne.

Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til veiene og ikke har annen veiadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeiernes rettigheter og plikter i veilaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veilaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon, eierskifte og skade på veien.

Medeierne må rette seg etter vedtektene, vedtak på årsmøtet og styret.

§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler

Medeier kan søke om opphør av eierskap når eiendommen får annen veiadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden. Opphør av eierskap gir ikke krav på noen andel av veilagets formue.

Ved endring av utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av veien, skal dette meldes til styret så tidlig som mulig. På bakgrunn av endret bruk kan andelen endres, jf. § 16.2.

Eier av ubebygde tomter som er medeiere etter § 5.1 får tildelt andel, og dermed retter og plikter i veilaget, når byggetillatelse er gitt. Eier plikter å sende kopi av godkjent byggesøknad til styre.

Fradelinger av nye tomter innenfor veiens dekningsområde har rett og plikt til å bli medeier i veilaget. Ansvarlig for fradelingen skal sende melding til styret senest innen tre uker fra fradeling er offisielt gjennomført. Årsmøtet avgjør om det skal ytes vederlag for nytt medlemskap – jfr. § 15 om betaling av engangsvederlag.

Eiendom med nytt medeierskap skal av årsmøtet tildeles en andel som står i forhold til andre medeieres andel og bruk av veien.

Totalrevidering av andelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig. Totalrevidering er ikke grunnlag for endring av tidligere fordeling av anleggskostnader.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veilagets øverste myndighet. Medeiere som er tildelt andel, og som tar del i vedlikeholdskostnadene, har møte- og stemmerett på årsmøte.

§ 6.1 Innkalling

Ordinært årsmøte skal holdes innen 1. august hvert år.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig/pr. e-post til styret innen 10. juni. Alle saker fremmet til behandling som sak på årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten.

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst tre ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig per post eller e-post til alle medeierne. Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap og forslag til tiltaksplan med budsjett skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i sakslisten.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakter for mer enn to eiendommer. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg har hver medeier stemmerett i samsvar med sin andel, jf. § 5.1. Personlig sameie skal ved avstemning avgi en felles stemme for eiendommen.

Vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 17. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

- (1) Velge møteleder
- (2) Velge protokollfører
- (3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
- (4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
- (5) Behandle årsmelding og revidert regnskap
- (6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett: Blant annet vedta eventuell øvre beløpsgrense for anbud styret har kompetanse til å godta
- (7) Vedta årsavgift og veiavgift etter § 13 og § 14, samt engangsvederlag § 15
- (8) Gjennomføre valg av
 - Styreleder for to år dersom denne er på valg
 - Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
 - Vararepresentant som er på valg for to år
 - Medlem(-mer) i valgnemnda som er på valg for to år. Årsmøtet avgjør hvem som skal være leder i valgnemnda
 - Intern revisor for to år dersom denne er på valg
- (9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Årsmøtet kan blant annet:

- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
- Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes
- Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering
- Vedta endringer av vedtektene.

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/5 av andelene krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i sakslisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 7. STYRET

§ 7.1 Sammensetning

Veilaget blir ledet av et styre på tre medlemmer. Det er en vararepresentanter til styret. Disse velges for to år, og slik at halvparten står på valg hvert år.

Styrelederen velges på årsmøtet. Styret velger selv etter hvert årsmøte hvem i styret som skal være sekretær og kasserer.

Dersom veilaget utvides med flere medeiere og arbeidsmengden øker, kan styre fremme forslag til årsmøte om at styret utvides til fem medlemmer.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

§ 7.2 Innkalling

Styrelederen innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig/per mail. Sakslisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også vararepresentanten. Vararepresentanten kan møte ved forfall fra et av styremedlemmene.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når minst to i styret krever det.

§ 7.3 Avstemningsregler

Styret er vedtaksført når hele styret er lovlig innkalt, og mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Når bare to av styrets medlemmer er til stede, treffes beslutning bare ved enstemmighet. Ved økonomiske beslutninger må kasserer være til stede.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede driften av veilaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

- (1) Føre tilsyn med veien, stikkrenner, veigrøfter, veiarbeid m.m.
- (2) Sørgje for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan
- (3) Innhente og godta anbud om tiltak på veien eller vinterdrift
- (4) Ved tiltak som innebærer utviding av veiområdet eller rydding av veietasjon utenfor veiområdet, skal styret varsle grunneier om det planlagte tiltaket minst to måneder før anleggsstart. Styret skal innhente grunneiers samtykke til tiltaket (tiltredelse) og avtale ev. erstatning for inngrepet
- (5) Sørgje for nødvendig skilting langs veien og godkjenne andre sin skilting langs veien
- (6) Forebygge skade på veien ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring – jf. § 16.3

- (7) Sørge for utbedring etter skade på veien, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 16.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar
- (8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettige erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide
- (9) Sørge for innkreving av årsavgift, veiavgifter og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp
- (10) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap
- (11) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om årsavgift, veiavgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett
- (12) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon
- (13) Føre protokoll fra styremøte. Alle tilstedeværende skriver under protokollen. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen
- (14) Sende ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne
- (15) Gi nødvendig informasjon til andre brukere av veien
- (16) Vurdere behovet for-, og eventuell tegne forsikring for veien
- (17) Foreta innmelding av veilaget i aktuelle offentlige registre (f.eks. Enhetsregisteret og momsregisteret)
- (18) Avgjøre spørsmål fra personer, foreninger o.l. om bruk av veien
- (19) Inngå avtale med utbyggere/entreprenører om bruk av felles veier

I saker etter f.eks. punkt (3) «om tiltak på veien eller vinterdrift», plikter styret å kontakte styrelederne i det andre veilaget for å avklare om de har vedlikeholdsbehov som gjør det fordelaktig med felles anbud.

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURETT

Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet for foregående år skal være avsluttet innen 10. februar.

§ 11. VALGNEMND

Årsmøtet velger to personer som er valgnemnd. Valgnemnda skal komme med forslag til styreleder, to medlemmer til styre, vararepresentant, medlemmer i valgnemnda og revisor.

Innstilling til valg, skal gjøres kjent for styret en uke før årsmøte.

§ 12. INNTEKTER

Innbetalte årsavgifter, veiavgifter og engangsvederlag, jf. §§ 13, 14 og 15, er felles inntekter for veilaget.

Overskudd skal brukes til driften av veilaget, og kan som hovedregel ikke utdeles som utbytte.

§ 13. KOSTNADER

Kostnader som ikke blir dekket av særlige veiavgifter, engangsvederlag for medlemskap og andre inntekter, skal utlignes på medeierne i form av årsavgift. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal utlignes etter andelene i § 5.1.

For større tiltak som omlegging av veien og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

§ 14. VEIAVGIFTER

§ 14.1 Årsavgift

Fastsatt årsavgift av årsmøte skal kreves inn av styret. Styret sender faktura/krav om innbetaling med forfallsdato.

§ 14.2 Særlig avgift

Årsmøtet kan bestemme, eller det kan avtales med styret, at medeier eller annen bruker skal betale en særlig avgift ved tidsavgrenset og betydelig merbruk av veien.

§ 15. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP

Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag for nytt medeierskap. Årsmøte fastsetter engangsvederlaget.

Dersom det vedtas betaling, gir betalt engangsvederlag medeierskap i veien og skal betales av den som søker om å bli medeier.

Engangsvederlaget skal betales inn til veilaget, jfr § 12.

§ 16. BRUK AV VEIEN

§ 16.1 Generelt om bruk av veien

Ferdslen må skje slik at det ikke skader veien eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av veien.

Den som påfører veien skade, og da særlig ved brudd på regulering av bruken etter § 16.3, kan styret gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 (7).

Det skal ikke legges hindringer på veiområdet. Parkering av kjøretøy, samt tilhenger skal ikke skje på veiområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser. Trafikkregulerende tiltak fastsatt av styret eller årsmøte, defineres ikke som hindringer.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på veiområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 16.2 Utvidet bruk av veien

Ved varig og betydelig utvidet bruk fra medeier, kan årsmøtet fastsette vilkår eller det kan avtales utføring eller dekking av kostnader med nødvendige tiltak på veien dersom denne ikke har en standard for å tåle slik utvidet bruk. I slike tilfeller kan også andel for medeier endres, jf. § 5.2.

§ 16.3 Regulering av bruk

Årsmøtet kan fatte vedtak om årlige gjentakende restriksjoner om kjøring i perioder det er risiko for at veien kan bli skadet. Det kan overlates til styret å fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder med gjentakende restriksjoner.

Styret kan i tillegg foreta nødvendig regulering av bruk når det oppstår særlige forhold som kan medføre at veien blir skadet.

§ 17. VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.1.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar) og § 17 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Unntak fra kravet om 2/3 flertall:

- Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5.1, er ikke vedtektsendring.
- Opptak av ny medeier avgjøres ved alminnelig flertall, jf. § 5.2

Vedtekter for Øysanglia veilag**§ 1. VEIEN**

Øysanglia veilag, heretter kalt veilaget, omfatter veien Øysanglia og deler av veien Jegertunet i Risør kommune.

Veien og veilagets ansvaret for veien, er markert med grønt på jordskiftekart i jordskiftesak 19-113252RFA- Øysang.

Veiområdet er kjørebane, skuldre, grøfter, fyllingsfot og skjæringstopp pluss én meter. Møteplasser, snuplasser og parkeringsplasser inngår i veiområdet.

§ 2. FORMÅL

Veilaget skal sørge for å opprettholde standarden på veiene ved vedlikehold og utbedring, samt sørge for aktuell vinterdrift av veiene.

Veilaget kan foreta større tiltak på veiene, som omlegging og standardheving.

Veiene skal tjene medeierens interesser som adkomst til eiendommene.

§ 3. ANSVAR

Veilaget er å anse som et tingsrettslig sameie. Medeierne har delt, ubegrenset ansvar i samsvar med andelene i § 5.1 (pro rata-ansvar), jf. jordskifteloven § 3-29.

§ 4. RÅDIGHET OVER VEIEN

Eierskapet til veiene disponeres av medeierne i fellesskap etter andelene. Den faktiske og rettslige rådigheten over veiene utøves av veilagets styre på veiene av medeierne.

Veiene ligger som en bruksrett på de eiendommer den går over.

§ 5. MEDEIERE

§ 5.1 Medeiere, andeler og fordeling av drift- og vedlikehold

Eier av eiendom som har andel, er medeiere med følgende andeler.

Gnr/bnr	Hjemmelshaver	Andel
gnr. 25 bnr. 57, 91, 93, 97, 98	Øysang Utvikling AS	
gnr. 25 bnr. 63	Jahren, Andre og Elin Marie	1
gnr. 25 bnr. 64	Hansen, Per Audun og Solbjørg Vik	1
gnr. 25 bnr. 65, 81	Weberg, Bjørg Kristine og Svein	1
gnr. 25 bnr. 66	Mikkelsen, Knut Ragnar	1
gnr. 25 bnr. 67	Smedsrud, Lisbeth og Ola	1
gnr. 25 bnr. 68	Arctander, Merethe og Haugen, Asle	1
gnr. 25 bnr. 70	Meling, Geir	1
gnr.25 bnr. 71, 73	Hallan, Liss	1
gnr. 25 bnr. 75	Eriksen, Kjersti	1
gnr. 25 bnr. 77	Lund, Øystein	1
gnr. 25 bnr. 78	Holmvik, Linn og Svendsen, Daniel D.	1
gnr. 25 bnr. 79	Fjellheim, Hilde	1
gnr. 25 bnr. 80	Solheim, Tor Ole og Lærum, Anita	1
gnr. 25 bnr. 82	Hallan, Tine	
gnr. 25 bnr. 83	Kossai, Abdelaziz	
gnr. 25 bnr. 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 100, 101, 102	Gunnar Nordbø AS	
gnr. 25 bnr. 85	Gunnar Nordbø AS	1
gnr. 25 bnr. 92	Framvik, Elin og Tore Bjørn	1
gnr. 25 bnr. 94, 95	Sormbroen, Kåre Martin Raa-Bergset, Andreas	1
gnr. 25 bnr. 96	Nilsen, Leif og Seland, Anne Karlotte	1
gnr. 25 bnr. 102	Gunnar Nordbø AS	1
gnr. 25 bnr. 104	Engene, Hege R. og Stian Sletten	1
gnr. 25 bnr. 105	Bolstad, Helge og Hege E.	1
gnr. 25 bnr. 106	Larsen, Odd Einar B. og Isabell B.	1

gnr. 25 bnr. 107	Ekerhovd, Flor De Maria C. og Per C.	1
gnr. 25 bnr. 108 snr. 1	Hansen, Mette Irene og Nilsen, Sven Erik	1
gnr. 25 bnr. 108 snr. 2	Øen, Tallak	1
gnr. 25 bnr. 109 snr. 1	Tangerås, Fredrik	1
gnr. 25 bnr. 109 snr. 2	Løken, Roy Christoffer og Ina Vilde	1
gnr. 25 bnr. 140	Brattensborg, Gry Astrid og Oset, Frode	1
gnr. 25 bnr. 141	Øritsland, Kristin Vik	1
gnr. 25 bnr. 142	Løvbakken, Nina Helen og Jan	1
gnr. 25 bnr. 143, 144	Eljarbø, Thomas og Andrea Victoria S.	1
gnr. 25 bnr. 198	Borge, Kristin Frøshaug og Dag-Espen	1
gnr. 25 bnr. 199	Kollerud, Erik	1
gnr. 25 bnr. 214	Weiss, Jochen	1
gnr. 25 bnr. 217	Isaksen, Nils Eskestøl	
gnr. 25 bnr. 218	Borge, Dag-Espen og Kristin Frøshaug	
gnr. 25 bnr. 222	Åsgard, Idun Vestøl, Gro Hege Øverland, Knut	
gnr. 25 bnr. 223	Dolonen, Kari Anne A. og Jan Arild	
gnr. 25 bnr. 224	Stojanovic, Elisabeth Zaal og Alexander	1
gnr. 25 bnr. 225	Guldbrandsøy, Siri og Vavik, Martin	1
gnr. 25 bnr. 226, 235	Mortensen, Vivi S. og Trond Arne	1
gnr. 25 bnr. 227, 241, 256	Øysang Utvikling AS	
gnr. 25 bnr. 228	Stavangerhytten AS	
gnr. 25 bnr. 229	Stamsø, May Britt og Håvard	1
gnr. 25 bnr. 230	Riefling, Ida Karine	
gnr. 25 bnr. 231	Jakobsen, Bjørn Tore og Ribe, Hege	1
gnr. 25 bnr. 232	Christensen, Jan Ari Pedersen, Cecilie Hee Yung	1
gnr. 25 bnr. 233	Hellstrand, Toril	
gnr. 25 bnr. 234	Torgersen, Johnny og Mørland, Bjørg	1
gnr. 25 bnr. 236	Evensen, Marit Vestre og Terje Roald	
gnr. 25 bnr. 237	Olsbu, Elisabeth	
gnr. 25 bnr. 238	Fredvik, Georg og Gunnar Nordbø AS	
gnr. 25 bnr. 239	Skullestad, Knut og Trude Strand	1
gnr. 25 bnr. 240, 257, 258	Olsen, Kristene Murial Anne	
gnr. 25 bnr. 242	Ødegaard, Stein og Olsen, Roy Erik	1
gnr. 25 bnr. 245	Kristiansen, Mona og Karlsen, Thorleif	1
gnr. 25 bnr. 255	Risør Tomteutvikling AS og Andreassen, Vanja M.	
gnr. 25 bnr. 259	Solem, André Martens Ditmansen-Solem, Ingeborg	1
gnr. 25 bnr. 260	Andersen, Frank Einar og Berit B.	1
gnr. 25 bnr. 262	Martinsen, Rina og Pål	1
gnr. 25 bnr. 265	Reini, Mai-Lisbet og Kåre Urtfjell	1

gnr. 25 bnr. 267	Nygård, Rigmor	
gnr. 25 bnr. 275	Finnanger, Christian og Silje Gjølberg	
gnr. 25 bnr. 276	Ljungmann, Hilde Merete	
gnr. 25 bnr. 277	Nilssen, Frode Bård og Tone Lyng	
gnr. 25 bnr. 278	Øysang Utvikling AS	
gnr. 25 bnr. 286	Øysang Utvikling AS	
gnr. 25 bnr. 287	Byfuglien, Kjetil og Stine M. Haaland	
gnr. 25 bnr. 288	Liverød, Bjørn og Grete	
Sum andeler		47

Andelen følger eiendommen, og kan ikke skilles fra denne. Medeierskap er pliktig når eiendommen ligger innenfor dekningsområdet til veiene og ikke har annen veiadkomst.

Andelene er grunnlaget for medeierens rettigheter og plikter i veilaget.

Medeierne har plikt til å informere styret om forhold som er av interesse for veilaget. Dette gjelder blant annet kontaktinformasjon, eierskifte og skade på veien.

Medeierne må rette seg etter vedtektene, vedtak på årsmøtet og styret.

§ 5.2 Endring av medeierskap og andeler

Medeier kan søke om opphør av eierskap når eiendommen får annen veiadkomst. Årsmøtet avgjør søknaden. Opphør av eierskap gir ikke krav på noen andel av veilagets formue.

Ved endring av utnytting av eiendom som medfører varig og betydelig endret bruk av veien, skal dette meldes til styret så tidlig som mulig. På bakgrunn av endret bruk kan andelen endres, jf. § 16.2.

Eier av ubebygde tomter som er medeiere etter § 5.1 får tildelt andel, og dermed retter og plikter i veilaget, når byggetillatelse er gitt. Eier plikter å sende kopi av godkjent byggesøknad til styre.

Fradelinger av nye tomter innenfor veiens dekningsområde har rett og plikt til å bli medeier i veilaget. Ansvarlig for fradelingen skal sende melding til styret senest innen tre uker fra fradeling er offisielt gjennomført. Årsmøtet avgjør om det skal ytes vederlag for nytt medlemskap – jfr. § 15 om betaling av engangsvederlag.

Eiendom med nytt medeierskap skal av årsmøtet tildeles en andel som står i forhold til andre medeierens andel og bruk av veien.

Totalrevidering av andelene kan gjøres dersom forutsetningene for gjeldende fordeling er endret vesentlig. Totalrevidering er ikke grunnlag for endring av tidligere fordeling av anleggskostnader.

§ 6. ÅRSMØTET

Årsmøtet er veilagets øverste myndighet. Medeiere som er tildelt andel, og som tar del i vedlikeholdskostnadene, har møte- og stemmerett på årsmøte.

§ 6.1 Innkalling

Årsmøte skal holdes innen 1. august hvert år.

Saker som ønskes behandlet på årsmøtet, må meldes skriftlig/pr. e-post til styret innen 10. juni. Alle saker fremmet til behandling som sak i årsmøtet innen fristen, skal føres opp på sakslisten.

Styret innkaller til årsmøtet. Innkallingen skal skje med minst tre ukers varsel. Innkallingen skal sendes skriftlig eller per e-post til alle medeierne. Sakslisten skal følge innkallingen. Årsmelding, revidert regnskap og forslag til tiltaksplan med budsjett skal være vedlagt. Ved forslag om vedtektsendring skal det konkrete forslaget være vedlagt innkallingen.

Årsmøtet kan ikke gjøre bindende vedtak i andre saker enn de som er oppført i sakslisten. Punktene under § 6.3 er vanlige årsmøtesaker, og skal være oppført i sakslisten.

Årsmøtet er vedtaksført når innkallingen har skjedd på lovlig måte.

§ 6.2 Representasjon og avstemningsregler

Medeier kan la seg representere med skriftlig fullmakt. Andre enn medeiere kan også møte med fullmakt. Ingen kan møte med fullmakter for mer enn to eiendommer. Medeier kan møte sammen med fullmektig.

Ved avstemning og valg har hver medeier stemmerett i samsvar med sin andel, jf. § 5.1. Personlig sameie skal ved avstemning avgi en felles stemme for eiendommen.

Vedtak på årsmøtet blir avgjort med alminnelig flertall (mer enn 50 %) av de avgitte stemmene, med unntak for vedtektsendring, jf. § 17. Stemmelikhet blir avgjort ved loddtrekning.

Ved flere enn to alternative vedtaksforslag, tas alternativet med færrest stemmer bort i hver avstemningsrunde, inntil ett av alternativene får alminnelig flertall.

§ 6.3 Årsmøtet skal:

- (1) Velge møteleder
- (2) Velge protokollfører
- (3) Velge en som skal underskrive møteprotokollen sammen med møtelederen og protokollføreren
- (4) Godkjenne innkallingen, fullmakter og sakslisten, samt registrere møtedeltagerne
- (5) Behandle årsmelding og revidert regnskap
- (6) Behandle styrets forslag til tiltaksplan med budsjett: Blant annet vedta eventuell øvre beløpsgrense for anbud styret har kompetanse til å godta
- (7) Vedta årsavgift og veiavgift etter § 13 og § 14, samt engangsvederlag § 15
- (8) Gjennomføre valg av
 - Styreleder for to år dersom denne er på valg
 - Styremedlem(-mer) som er på valg for to år
 - Vararepresentant(-er) som er på valg for to år
 - Medlem(-mer) i valgnemnda som er på valg for to år. Årsmøtet avgjør hvem som skal være leder i valgnemnda
 - Intern revisor for to år dersom denne er på valg
- (9) Behandle andre saker som er oppført i sakslisten.

Årsmøtet kan blant annet:

- Delegere myndighet og arbeidsoppgaver til styret
- Vedta godtgjørelse til styrelederen og andre i styret
- Vedta retningslinjer for vinterdrift, dvs. når det skal brøytes, strøs og skrapes
- Vedta leie av hjelp til regnskapsføring og fakturering
- Vedta endringer av vedtektene.

§ 6.4 Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret eller minst 1/5 av andelene krever det. Det ekstraordinære årsmøtet kan bare gjøre bindende vedtak i saker som er oppført i saklisten. Reglene for ekstraordinært årsmøte er ellers de samme som for ordinært årsmøte.

§ 7. STYRET

§ 7.1 Sammensetning

Veglaget blir ledet av et styre på fem medlemmer. Det er to vararepresentanter til styret. Disse velges for to år, og slik at halvparten står på valg hvert år.

Styrelederen velges på årsmøtet. Styret velger selv etter hvert årsmøte hvem i styret som skal være nestleder, sekretær, kasserer og styremedlem.

Regnskapsføringen kan etter avgjørelse av årsmøtet, utføres av andre enn styret.

§ 7.2 Innkalling

Styrelederen innkaller til styremøtet. Innkalling skal skje skriftlig/per mail. Saklisten og saksdokumenter bør være vedlagt innkallingen.

Innkalling sendes også vararepresentantene. Vararepresentant kan møte ved forfall fra et av styremedlemmene.

Styremøte skal holdes når styrelederen mener det er behov, eller når minst to i styret krever det.

§ 7.3 Avstemningsregler

Styret er vedtaksført når hele styret er innkalt lovlig og mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak blir avgjort ved alminnelig flertall av de avgitte stemmene. Alle har lik stemmerett, men stemmelikhet blir avgjort av styreleders stemme.

Medlem i styret må ikke være med i behandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som denne har en personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 7.4 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal lede driften av veilaget i samsvar med vedtektene og vedtak i årsmøter. Styret skal blant annet:

- (1) Føre tilsyn med veien, stikkrenner, veigrøfter, veiarbeid m.m.
- (2) Sørgje for vedlikehold og utbedring i samsvar med vedtatt tiltaksplan
- (3) Innhente og godta tilbud om tiltak på veien eller vinterdrift
- (4) Ved tiltak som innebærer utviding av veiområdet eller rydding av vegetasjon utenfor veiområdet, skal styret varsle grunneier om det planlagte tiltaket minst to måneder før

- anleggsstart. Styret skal innhente grunneiers samtykke til tiltaket (tiltredelse) og avtale ev. erstatning for inngrepet
- (5) Sørge for nødvendig skilting langs veien og godkjenne andre sin skilting langs veien
 - (6) Forebygge skade på veien ved å sette i gang arbeid og/eller regulere kjøring – jf. § 16.3
 - (7) Sørge for utbedring etter skade på veien, blant annet avgjøre kostnadsansvar ved påført skade, jf. § 16.1 andre avsnitt. Skadevolder skal varsles før avgjørelse om kostnadsansvar
 - (8) Forebygge og håndtere naturskade. Styret kan iverksette nødvendige tiltak for å forebygge naturskade. Oppstår det naturskade som kan berettige erstatning fra Statens naturskadeordning, må styret dokumentere skaden før utbedring og søke om erstatning i tide
 - (9) Sørge for innkreving av årsavgift, veiavgifter og engangsvederlag. Betales ikke fakturert beløp ved forfall, kan det pålegges rente etter forsinkelsesrenteloven fra forfall til betaling skjer. Styret kan iverksette tvangsinndriving av skyldig beløp
 - (10) Innkalle og arrangere årsmøte, legge frem årsmelding og revidert regnskap
 - (11) Vurdere og fremme saker som må behandles i årsmøtet. Fremme forslag til årsmøtet om årsavgift, veiavgifter, engangsvederlag og tiltaksplan med budsjett
 - (12) Sørge for ordnet regnskapsføring og revisjon
 - (13) Føre protokoll fra styremøte. Alle tilstedeværende skriver under protokollen. Alle medeierne har rett til innsyn i protokollen
 - (14) Sende ut kopi av årsmelding og protokoll fra årsmøtet til medeierne
 - (15) Gi nødvendig informasjon til andre brukere av veien
 - (16) Tegne forsikring for veien
 - (17) Foreta innmelding av veilaget i aktuelle offentlige registre (f.eks. Enhetsregisteret og momsregisteret)
 - (18) Avgjøre spørsmål fra personer, foreninger o.l. om bruk av veien
 - (19) Inngå avtale med utbyggere/entreprenører om bruk av felles veier

I saker etter f.eks. punkt (3) «om tiltak på veien eller vinterdrift», plikter styret å kontakte styrelederne i det andre veilaget for å avklare om de har vedlikeholdsbehov som gjør det fordelaktig med felles anbud.

§ 8. MINDRETALLSVERN

Vedtak i årsmøtet og av styret må ikke stride mot vedtektene, medføre en fordel for flertallet til urimelig skade for mindretallet, eller medføre urimelig kostnad for noen medeier.

§ 9. SIGNATURRETT

Styrelederen og et styremedlem i fellesskap har signaturrett.

§ 10. REGNSKAP

Regnskapsåret følger kalenderåret. Regnskapet for foregående år skal være avsluttet innen 10. februar.

§ 11. VALGNEMND

Årsmøtet velger to personer som er valgnemnd. Valgnemnda skal komme med forslag til styreleder, kasserer, sekretær, to styremedlemmer, medlemmer i valgnemnda og revisor. Innstilling til valg, skal gjøres kjent for styret en uke før årsmøte.

§ 12. INNTEKTER

Innbetalte årsavgifter, veiavgifter og engangsvederlag, jf. §§ 13, 14 og 15, er felles inntekter for veilaget.

Overskudd skal brukes til driften av veilaget, og kan som hovedregel ikke utdeles som utbytte.

§ 13. KOSTNADER

Kostnader som ikke blir dekket av særlige veiavgifter, engangsvederlag for medlemskap og andre inntekter, skal utlignes på medeierne i form av årsavgift. Slik utligning kan innkreves på forhånd for nødvendig inndekking av kostnader til normal drift og/eller på grunnlag av budsjett for konkrete utbedringstiltak.

Kostnader med vedlikehold og utbedringer skal utlignes etter andelene i § 5.1.

For større tiltak som omlegging av veien og standardheving, skal det vurderes om noen medeier blir pålagt en urimelig kostnad ved utligning etter andelene. Alternativet er i så fall at kostnadene skal fordeles særskilt etter nytten med tiltaket.

§ 14. VEIAVGIFTER**§ 14.1 Årsavgift**

Fastsatt årsavgift av årsmøte skal kreves inn av styret. Styret sende faktura/krav om innbetaling med forfallsdato.

§ 14.2 Særlig avgift

Årsmøtet kan bestemme, eller det kan avtales med styret, at medeier eller annen bruker skal betale en særlig avgift ved tidsavgrenset og betydelig merbruk av veien.

§ 15. ENGANGSVEDERLAG FOR MEDEIERSKAP

Årsmøtet avgjør om det skal kreves engangsvederlag for nytt medeierskap. Årsmøte fastsetter engangsvederlaget.

Dersom det vedtas betaling, gir betalt engangsvederlag medeierskap i veien og skal betales av den som søker om å bli medeier.

Engangsvederlaget skal betales inn til veilaget, jfr § 12.

§ 16. BRUK AV VEIEN**§ 16.1 Generelt om bruk av veien**

Ferdsel må skje slik at det ikke skader veien eller er til urimelig ulempe for andre sin bruk av veien.

Den som påfører veien skade, og da særlig ved brudd på regulering av bruken etter § 16.3, kan styret gjøre ansvarlig for kostnaden med å utbedre skaden etter § 7.4 (7).

Det skal ikke legges hindringer på veiområdet. Parkering av kjøretøy, samt tilhenger skal ikke skje på veiområdet, med unntak for tilrettelagte parkeringsplasser. Trafikkregulerende tiltak fastsatt av styret eller årsmøte, defineres ikke som hindringer.

Ved tiltak som medfører avfall eller lignende på veiområdet, skal den ansvarlige sørge for opprydding.

§ 16.2 Utvidet bruk av veien

Ved varig og betydelig utvidet bruk fra medeier, kan årsmøtet fastsette vilkår eller det kan avtales utføring eller dekning av kostnader med nødvendige tiltak på veien dersom denne ikke har en standard for å tåle slik utvidet bruk. I slike tilfeller kan også andel for medeier endres, jf. § 5.2.

§ 16.3 Regulering av bruk

Årsmøtet kan fatte vedtak om årlige gjentakende restriksjoner om kjøring i perioder det er risiko for at veien kan bli skadet. Det kan overlates til styret å fastsette nærmere datoer for start og slutt på perioder med gjentakende restriksjoner.

Styret kan i tillegg foreta nødvendig regulering av bruk når det oppstår særlige forhold som kan medføre at veien blir skadet.

§ 17. VEDTEKTSENDRING

Vedtektsendring krever minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene. Stemmeretten er i samsvar med andelene i § 5.1.

§ 2 (formål), § 3 (ansvar) og § 17 (vedtektsendring) kan ikke endres.

Unntak fra kravet om 2/3 flertall:

- Endring av navn ved eierskifte av eiendom i § 5.1, er ikke vedtektsendring.
- Optak av ny medeier avgjøres ved alminnelig flertall, jf. § 5.2

Avsnittene Sakskostnader for jordskifteretten, Anke og Tinglysing er sletta fra avgjørelsen

Jordskifteavgjørelse

Slutning

1. Vedtekter for Øysangkollen og Øysanglia veilag fastsettes slik som bestemt ovenfor.
2. Sakskostnadene for jordskifteretten fastsettes til kr. 750.- per part.

Sak 19-14769REN-JAGD/JARD ØYSANG er herved avsluttet

29.10.2021

Sign.

Oddvar Kristensen



Rett utdrag

Åshild Dale

Saken skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
Risør (4201)	25	57		0
Risør (4201)	25	60		0
Risør (4201)	25	61		0
Risør (4201)	25	63		0
Risør (4201)	25	65		0
Risør (4201)	25	66		0
Risør (4201)	25	67		0
Risør (4201)	25	68		0
Risør (4201)	25	68		0
Risør (4201)	25	70		0
Risør (4201)	25	71		0
Risør (4201)	25	73		0
Risør (4201)	25	75		0
Risør (4201)	25	77		0
Risør (4201)	25	78		0
Risør (4201)	25	79		0
Risør (4201)	25	81		0
Risør (4201)	25	82		0
Risør (4201)	25	83		0
Risør (4201)	25	84		0
Risør (4201)	25	85		0

Risør (4201)	25	86	0
Risør (4201)	25	87	0
Risør (4201)	25	88	0
Risør (4201)	25	89	0
Risør (4201)	25	90	0
Risør (4201)	25	91	0
Risør (4201)	25	92	0
Risør (4201)	25	93	0
Risør (4201)	25	94	0
Risør (4201)	25	95	0
Risør (4201)	25	96	0
Risør (4201)	25	97	0
Risør (4201)	25	98	0
Risør (4201)	25	100	0
Risør (4201)	25	101	0
Risør (4201)	25	102	0
Risør (4201)	25	104	0
Risør (4201)	25	105	0
Risør (4201)	25	106	0
Risør (4201)	25	107	0
Risør (4201)	25	108	1
Risør (4201)	25	108	2
Risør (4201)	25	109	1
Risør (4201)	25	109	2
Risør (4201)	25	112	0
Risør (4201)	25	112	0
Risør (4201)	25	113	0
Risør (4201)	25	114	0
Risør (4201)	25	115	0
Risør (4201)	25	116	0
Risør (4201)	25	117	0
Risør (4201)	25	118	0
Risør (4201)	25	119	0
Risør (4201)	25	120	0
Risør (4201)	25	124	0
Risør (4201)	25	125	0
Risør (4201)	25	126	0
Risør (4201)	25	126	0
Risør (4201)	25	127	0
Risør (4201)	25	127	0
Risør (4201)	25	128	0
Risør (4201)	25	136	0
Risør (4201)	25	136	0
Risør (4201)	25	140	0
Risør (4201)	25	141	0
Risør (4201)	25	142	0
Risør (4201)	25	143	0
Risør (4201)	25	144	0

Risør (4201)	25	198	0
Risør (4201)	25	199	0
Risør (4201)	25	214	0
Risør (4201)	25	214	0
Risør (4201)	25	217	0
Risør (4201)	25	218	0
Risør (4201)	25	219	0
Risør (4201)	25	220	0
Risør (4201)	25	221	0
Risør (4201)	25	222	0
Risør (4201)	25	222	0
Risør (4201)	25	223	0
Risør (4201)	25	224	0
Risør (4201)	25	225	0
Risør (4201)	25	226	0
Risør (4201)	25	227	0
Risør (4201)	25	228	0
Risør (4201)	25	229	0
Risør (4201)	25	229	0
Risør (4201)	25	230	0
Risør (4201)	25	231	0
Risør (4201)	25	232	0
Risør (4201)	25	233	0
Risør (4201)	25	234	0
Risør (4201)	25	235	0
Risør (4201)	25	236	0
Risør (4201)	25	236	0
Risør (4201)	25	237	0
Risør (4201)	25	238	0
Risør (4201)	25	238	0
Risør (4201)	25	239	0
Risør (4201)	25	240	0
Risør (4201)	25	241	0
Risør (4201)	25	242	0
Risør (4201)	25	242	0
Risør (4201)	25	245	0
Risør (4201)	25	253	0
Risør (4201)	25	254	0
Risør (4201)	25	255	0
Risør (4201)	25	256	0
Risør (4201)	25	257	0
Risør (4201)	25	258	0
Risør (4201)	25	259	0
Risør (4201)	25	260	0
Risør (4201)	25	260	0
Risør (4201)	25	262	0
Risør (4201)	25	262	0
Risør (4201)	25	265	0

Risør (4201)	25	267	0
Risør (4201)	25	275	0
Risør (4201)	25	276	0
Risør (4201)	25	277	0
Risør (4201)	25	278	0
Risør (4201)	25	279	0
Risør (4201)	25	280	0
Risør (4201)	25	281	0
Risør (4201)	25	282	0
Risør (4201)	25	283	0
Risør (4201)	25	284	0
Risør (4201)	25	285	0
Risør (4201)	25	286	0
Risør (4201)	25	287	0
Risør (4201)	25	288	0

**AGDER JORDSKIFTERETT**

Dok 1421

Kartverket Tinglysing
Postboks 600 Sentrum
3507 HØNEFOSSVår referanse
19-113252RFA-JAGD/JARDDate
03.01.2022**Tinglysing - 19-113252RFA-JAGD/JARD Øysang**

Vi sender tinglysningsutdrag med gjenpart for tinglysing, jf. jordskifteloven § 6-31. Saken er rettskraftig og skal tinglyses på følgende eiendommer:

Kommune	Gnr.	Bnr.
Risør (4201)	25	57
Risør (4201)	25	60
Risør (4201)	25	61
Risør (4201)	25	63
Risør (4201)	25	65
Risør (4201)	25	66
Risør (4201)	25	67
Risør (4201)	25	68
Risør (4201)	25	68
Risør (4201)	25	70
Risør (4201)	25	71
Risør (4201)	25	73
Risør (4201)	25	75
Risør (4201)	25	77
Risør (4201)	25	78
Risør (4201)	25	79
Risør (4201)	25	81
Risør (4201)	25	82
Risør (4201)	25	83
Risør (4201)	25	84
Risør (4201)	25	85
Risør (4201)	25	86
Risør (4201)	25	87
Risør (4201)	25	88
Risør (4201)	25	89
Risør (4201)	25	90

Postadresse
Postboks 90 4401 Flekkefjord
Postboks 508 Lund 4605 Kristiansand
Postboks 788 Stoa 4809 ArendalBesøksadresse
Brogaten 31 Flekkefjord
Tordenskjoldsgate 65 Kristiansand
Ragnvald Blakstads vei 1 ArendalE-post
agder.jordskifterett@domstol.noTelefon
38326170Internet
http://www.domstol.no/jagdOrganisasjonsnr.
926727044

Risør (4201)	25	91
Risør (4201)	25	92
Risør (4201)	25	93
Risør (4201)	25	94
Risør (4201)	25	95
Risør (4201)	25	96
Risør (4201)	25	97
Risør (4201)	25	98
Risør (4201)	25	100
Risør (4201)	25	101
Risør (4201)	25	102
Risør (4201)	25	104
Risør (4201)	25	105
Risør (4201)	25	106
Risør (4201)	25	107
Risør (4201)	25	108
Risør (4201)	25	108
Risør (4201)	25	109
Risør (4201)	25	109
Risør (4201)	25	112
Risør (4201)	25	112
Risør (4201)	25	113
Risør (4201)	25	114
Risør (4201)	25	115
Risør (4201)	25	116
Risør (4201)	25	117
Risør (4201)	25	118
Risør (4201)	25	119
Risør (4201)	25	120
Risør (4201)	25	124
Risør (4201)	25	125
Risør (4201)	25	126
Risør (4201)	25	126
Risør (4201)	25	127
Risør (4201)	25	127
Risør (4201)	25	128
Risør (4201)	25	136
Risør (4201)	25	136
Risør (4201)	25	140
Risør (4201)	25	141
Risør (4201)	25	142
Risør (4201)	25	143
Risør (4201)	25	144
Risør (4201)	25	198
Risør (4201)	25	199
Risør (4201)	25	214
Risør (4201)	25	214
Risør (4201)	25	217

Risør (4201)	25	218
Risør (4201)	25	219
Risør (4201)	25	220
Risør (4201)	25	221
Risør (4201)	25	222
Risør (4201)	25	222
Risør (4201)	25	223
Risør (4201)	25	224
Risør (4201)	25	225
Risør (4201)	25	226
Risør (4201)	25	227
Risør (4201)	25	228
Risør (4201)	25	229
Risør (4201)	25	229
Risør (4201)	25	230
Risør (4201)	25	231
Risør (4201)	25	232
Risør (4201)	25	233
Risør (4201)	25	234
Risør (4201)	25	235
Risør (4201)	25	236
Risør (4201)	25	236
Risør (4201)	25	237
Risør (4201)	25	238
Risør (4201)	25	238
Risør (4201)	25	239
Risør (4201)	25	240
Risør (4201)	25	241
Risør (4201)	25	242
Risør (4201)	25	242
Risør (4201)	25	245
Risør (4201)	25	253
Risør (4201)	25	254
Risør (4201)	25	255
Risør (4201)	25	256
Risør (4201)	25	257
Risør (4201)	25	258
Risør (4201)	25	259
Risør (4201)	25	260
Risør (4201)	25	260
Risør (4201)	25	262
Risør (4201)	25	262
Risør (4201)	25	265
Risør (4201)	25	267

Saken gjelder rettsfastsettende sak.

Vi ber om at følgende blir særskilt anmerket på alle eiendommene:
Regler om sambruk (bruksordning).

Tinglysingen er fritatt for gebyr, jf. forskrift om gebyr for tinglysing mv. § 4 første ledd pkt. 9.

Vennligst returner det tinglyste dokumentet til

Organisasjonsnummer 926727044
Agder jordskifterett
Postboks 788 Stoa
4809 Arendal

Vi ber om at grunnbokutskrift ikke legges ved når det tinglyste dokumentet returneres.

Med hilsen
Agder jordskifterett


Åshild Dale
rådgiver

Vedlegg
- tinglysingsutdrag med gjenpart



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Kari Mortensen

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



Heidi Monge Øia

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

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Jegertunet 86, 4990 SØNDELED

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

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

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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

14 30 00