

aktiv.





Eiendomsmegler / Partner

Magne Haugås

Mobil 900 20 107

E-post magne.haugas@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Arendal

Vestre Gate 2, 4836 Arendal. TLF. 469 09 000

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 190 000,-
Omkostn.: Kr 81 100,-
Total ink omk.: Kr 3 271 100,-
Felleskostn.: Kr 978,-
Selger: Linda Hommelsgård

Salgsobjekt: Tomannsbolig
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 2017
BRA-i/BRA Total 125/172 kvm
Tomtstr.: 1421.8 m²
Soverom: 3
Antall rom: 5
Gnr./bnr. Gnr. 43, bnr. 130
Snr. 1
Oppdragsnr.: 1409240422

Vegårshei - Stor del av tomannsbolig over to plan med flott opparbeidet tomt og garasje.

Innflytningsklar og flott del av tomannsbolig med god planløsning og fine materialvalg. Meget sentral beliggenhet med kun 1 km til Myra sentrum hvor man finner butikk, skole, barnehage og alpinanlegg.

Boligen ble bygd i 2017 og fremstår velholdt og med familievennlig planløsning. Her har man solide materialvalg som gir et moderne og påkostet preg.

Har man barn kan disse boltre seg i hagen hvor det er lagt ned mye arbeid i å få til et hyggelig utemiljø med plen, veranda, hekk og sitteplasser. Kveldssol.

Praktisk lagringsbod ved boligens inngangsrparti i tillegg til stor garasje med lagringsloft.

Velkommen!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	34
Egenerklæring	53
Energiattest	87
Nabolagsprofil	93
Budskjema	101

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 125 m²

BRA - e: 47 m²

BRA totalt: 172 m²

TBA: 48 m²

Bolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m² Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken.

BRA-e: 4 m² Utvendig sportsbod.

2. etasje

BRA-i: 49 m² Trapperom, soverom, bad, loftsstue, bod.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

48 m² Helleparti langs gavl, terrasse med rekkverk i hage samt inngangsparti i tre.

Garasje

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 32 m² Garasje.

2. etasje

BRA-e: 11 m² Uinnredet bod.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1421.8 m²

Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet tomt med asfaltert tun som gir et ryddig førsteinntrykk. Beveger man seg rundt boligen er det anlagt hyggelig sitteområde med heller, hvit grus og god plass til sittegruppe. Her kan man fyre i bålpannen eller bare senke skuldrene i solseng om man ønsker. På fremsiden av boligen er det romslig plenareal pent innrammet med hekk og levegg mot nabo. Fint overblikk over området samt hyggelig veranda med plass til utemøbler og grill. Her har selger også hatt jacuzzi. Det er lagt vekt på å skape et hyggelig miljø på tomten hvor man har flere soner hvor det er lagt ned mye arbeid for et ryddig og velstelt inntrykk.

Tomten til tomannsboligen er ikke oppmålt til hver seksjon og arealet inkluderer felles tun og areal rundt hele bygningsmassen til A og B.

Beliggenhet

Vegårshei er en levende kommune med mange aktiviteter for store og små. Denne boligen ligger på Myrlitjennveien, et nyere og ryddig felt med kun 1 km til Myra kommunesentrum hvor man har et rikt utvalg servicetilbud deriblant cafeer, Kiwi, bensinstasjon m.m. Vegårshei ski og aktivitetssenter er populært blant store og små, dette ligger kun 1,8 km unna boligen og tilbyr både flott skianlegg med heis og alpinbakke vinterstid og 18 hulls diskgolfbane i sommerhalvåret. Anlegget har også overnattingsmuligheter og varmetue. Området byr også på flotte langrennsløyper og rulleskianlegg. Er du glad i fiske er Vegårshei også kjent for sine små vann samt flotte Vegår som byr på muligheter for å dra i land storørreten. Vil man ta seg en kanotur kan man leie dette på Vegårtun og Færnes Gjestegård.

Adkomst

Fra Arendal er det ca. 38 km til Myrlitjennveien. Følg veien mot Nes verk og derifra videre mot Ubergsmoen. Ved kryss ta inn på Heiveien (414) og følg denne ca 7,5 km. Ta til høyre inn på øvre Mauråsen, ta så til venstre og kjør ca. 40 meter så ser man boligen på sin venstre hånd. Velkommen.

Bebyggelsen

Del av seksjonert tomannsbolig.

Barnehage/Skole/Fritid

Vegårshei barnehage avd. Myra, Dyrebo barnehage og Ljøstadsaga barnehage.

Skolekrets

Vegårshei skole 1-10 klasse.

Bygningssakkyndig

Kenneth Bjørnholm

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende luftet bordkledning med musetetting på tilfeldig valgt stikkprøve. Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre. Punktet må sees i sammenheng med Taktekking. Taktekkingen er av betongtakstein. Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør med isolerglass og malt 2-fløy balkongdør i tre. Malt dør til sportsbod. Platting i tre ved inngangsparti og terrasse med rekkverk i tre i hageanlegg. Trapp i tre fra terrasse i hageanlegg. Innvendig gulv av parkett av fliser. Etasjeskiller av trebjelkelag på loft og støpt mursåle i 1.etg. Bygget er utført med forskriftmessig radonsperre. Isolert stålpipeline og vedovn i stue/kjøkken. Trapp, rekkverk og håndløper i malt tre. Balansert ventilasjon. Vvs bereder på 200 liter.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Ja

Beskrivelse: El-tilsyn nybygd 0-1 år i 2018.

Innhold

1.etg: Gang, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken. Utvendig sportsbod.

Loft: Trapperom, soverom, bad, loftsstue, bod.

Garasje.

Standard

Boligen holder gjennomgående god standard med fine materialvalg og løsninger som passer godt for de aller fleste.

Flislagt gang med skyvedørsgarderobe og downlights. I arealet på innsiden ved trapp er det stor skyvedørsgarderobe for maksimal utnyttelse av plassen.

Åpen stue/kjøkkenløsning hvor man har flott 1-stavsgulv, peis og et meget innholdsrikt kjøkken med alle hvitevarer integrert. Verandadør ut til flott solrik uteplass dersom man vil nyte middagen utendørs. Etasjen har to romslige soverom og pent bad med dusjnische og skyvedører mot vaskeromsnische hvor vaskemaskin og tørketrommel sømløst får plass.

Hvitmalt trapp med åpne trinn leder opp til innholdsrik loftsetasje. Her har man fin loftsstue hvor familien kan samles. Etasjen har også soverom (dagens hovedsoverom), bad og praktisk lagringsbod. På badet i loftsetasjen har man både dusjnische samt badekar.

Romslig garasje med trapp opp til lagringsloft samt praktisk sportsbod.

Takstmann har utarbeidet tilstandsrapport og følgende forhold har fått tg2:

Utvendig

Nedløp og beslag,TG2

Takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i belagt metall. Stigetrinn i metall til pipe.

Heldekkende pipebeslag.

Vurdering av avvik: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet. Det er ikke montert snøfanger i henhold til dagens forskrift. Takstein er ru og holder bedre på snø en glatte stein, men det er likevel krav til snøfanger etter dagens forskrifter og krav.

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav. Det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å etablere snøfanger på alle takflater.

Innvendige dører,TG2

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik: Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til bod på loft tar i karm.

Tiltak: Enkelte dører må justeres.

Våtrom

1 etasje > Bad/vaskerom

Ventilasjon,TG2

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Loft > Bad

Ventilasjon,TG2

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

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

Kjøkken

1 etasje > Stue/kjøkken

Avtrekk,TG2

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Vurdering av avvik: Lys blinker.

Tiltak: Skifte pærer.

Tekniske installasjoner

Ventilasjon,TG2

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat i bod på loft. Filter er skiftet jevnlig.

Vurdering av avvik: Det er ikke spalter under dører til soverom og våtrom.

Tiltak: Det bør etableres spalter for tilluft til alle rom slik at luftgjennomstrømming kan fungere med lukkede dører.

Tomteforhold

Grunnmur og fundamenter, TG2

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer med grunnmursplater.

Vurdering av avvik: Det er flere vertikale riss i grunnmursplater.

Tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Hvitevarer følger salget.

TV/Internett/Bredbånd

Selger har fibernett fra Telia.

Parkering

Meget gode parkeringsmuligheter på egen tomt samt i stor garasje.

Solforhold

Gode solforhold med sol hele dagen til sol til ca. 21.15 midtsommers.

Energi

Oppvarming

Strøm og ved.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 3 190 000

Kommunale avgifter

Kr 20 231

Kommunale avgifter år

2024

Eiendomsskatt

Kr 5 420

Eiendomsskatt år

2024

Formuesverdi primær

Kr 484 091

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 1 936 363

Formuesverdi sekundær år

2023

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Eierbrøk

1/2

Felleskostnader inkluderer

Det er ikke noen felles økonomiske forpliktelser mellom seksjonene i denne tomannsboligen og årlig forsikring på denne seksjonen er kr. 11 734. Dette delt på 12 gir kr. 978 pr. mnd. Kjøper velger faktureringsintervall med sitt forsikringsselskap.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 978

Kommentar fellesgjeld

Ingen fellesgjeld.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 43, bruksnummer 130, seksjonsnummer 1 i Vegårshei kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4212/43/130/1:

22.12.2006 - Dokumentnr: 648798 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4212 Gnr:43 Bnr:130

Gjelder denne registerenheten med flere

08.10.2010 - Dokumentnr: 773584 - Elektriske kraftlinjer

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4212 Gnr:43 Bnr:130

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2013 - Dokumentnr: 812603 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:43 Bnr:46

Bestemmelse om parkering

Overført fra: Knr:4212 Gnr:43 Bnr:130

Gjelder denne registerenheten med flere

02.04.2025 - Dokumentnr: 371581 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: De Presno & Partnere AS

Org.nr: 991 843 566

Elektronisk innsendt

29.06.2017 - Dokumentnr: 700516 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 1

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 1/2

Ferdigattest/brukstillatelse

Ferdigattest foreligger på bolig.

Ferdigattest foreligger datert 13.12.2021 på utvendig trapp garasje.

I følge opplysninger fra Vegårshei kommune foreligger det ikke ferdigattest på garasjen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av denne kan derfor ikke dokumenteres.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.09.2017.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Kommuneplaner

Id 2019001K

Navn: Kommuneplanens arealdel 2019-2031

Plantype: Kommuneplanens arealdel

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 05.11.2019

Delareal: 1 422 m

Arealbruk: Boligbebyggelse, Nåværende

Områdenavn: B

Reguleringsplaner

Id: 2009031R

Navn: Mauråsen

Plantype: Eldre reguleringsplan

Status: Endelig vedtatt arealplan

Ikrafttredelse: 25.08.2009

Bestemmelser - <https://www.arealplaner.no/4212/dokumenter/791/Regpl>

Maur%c3%a5sen planbeskrivelse og bestemmelser.pdf

Delareal: 1 421 m

Formål: Boliger

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Etter avtale med selger.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

79 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

81 100 (Omkostninger totalt)

97 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

99 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 271 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 287 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 289 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 81 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæring

Megleropplysninger fra Vegårshei kommune

Matrikkelbrev

Reguleringsplan med bestemmelser for Mauråsen

Energiattest

Budskjema

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglervederlag

Provisjon: 1,9 % av oppnådd salgssum.
Tilrettelegging: Kr. 10900,-
Markedsføringspakke: 18750,-
Oppgjørsgebyr: Kr. 4950,-
Søk eiendomsregister og elektronisk signering: Kr. 3489,-
Garantiforsikringspremie: Kr. 3800,-
Urådighet: Kr. 500,-

Oppdragsansvarlig

Magne Haugås
Eiendomsmegler / Partner
magne.haugas@aktiv.no
Tlf: 900 20 107

De Presno & Partnere AS, Vestre Gate 2
4836 Arendal
Tlf: 469 09 000

Salgsoppgavedato

30.04.2025



















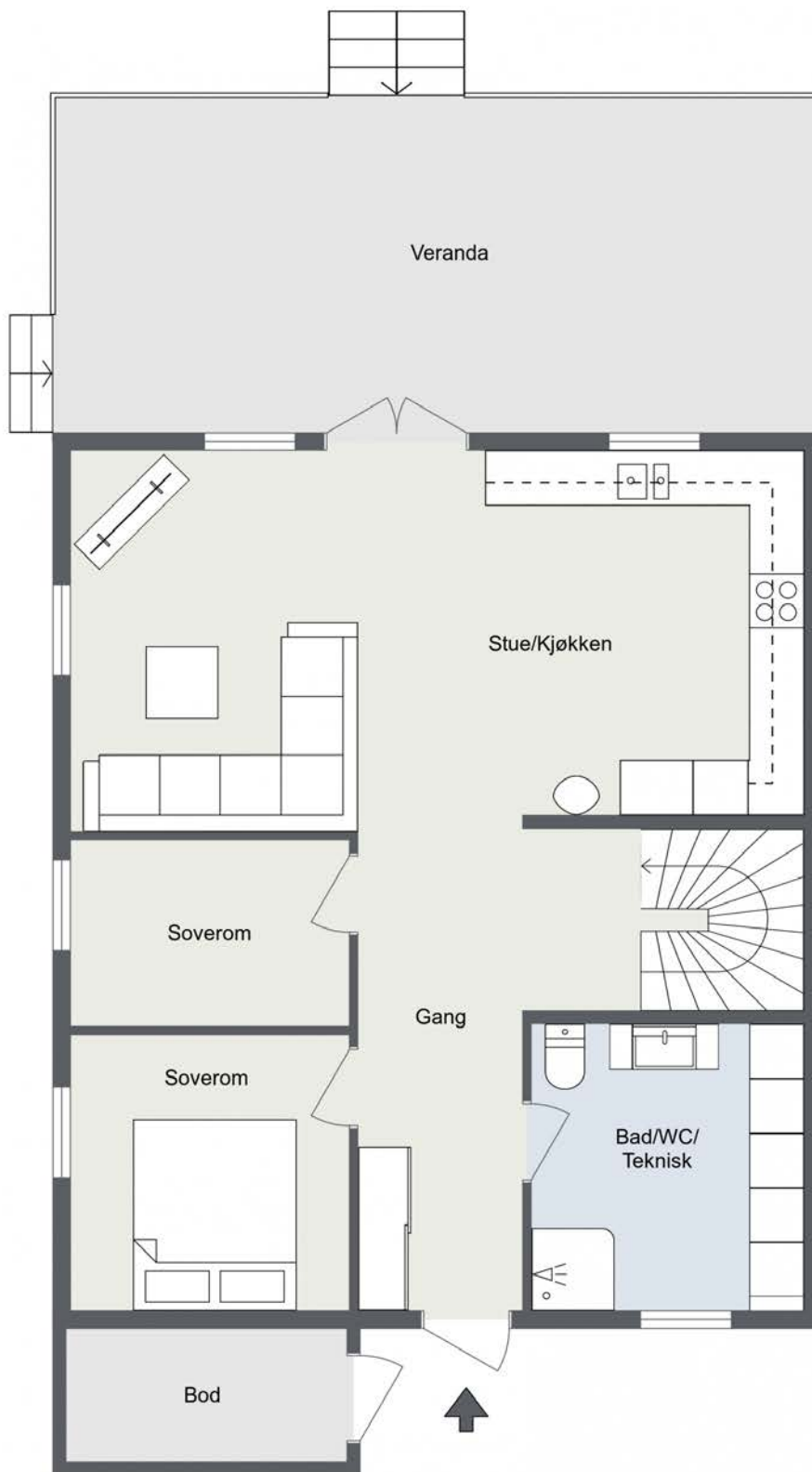




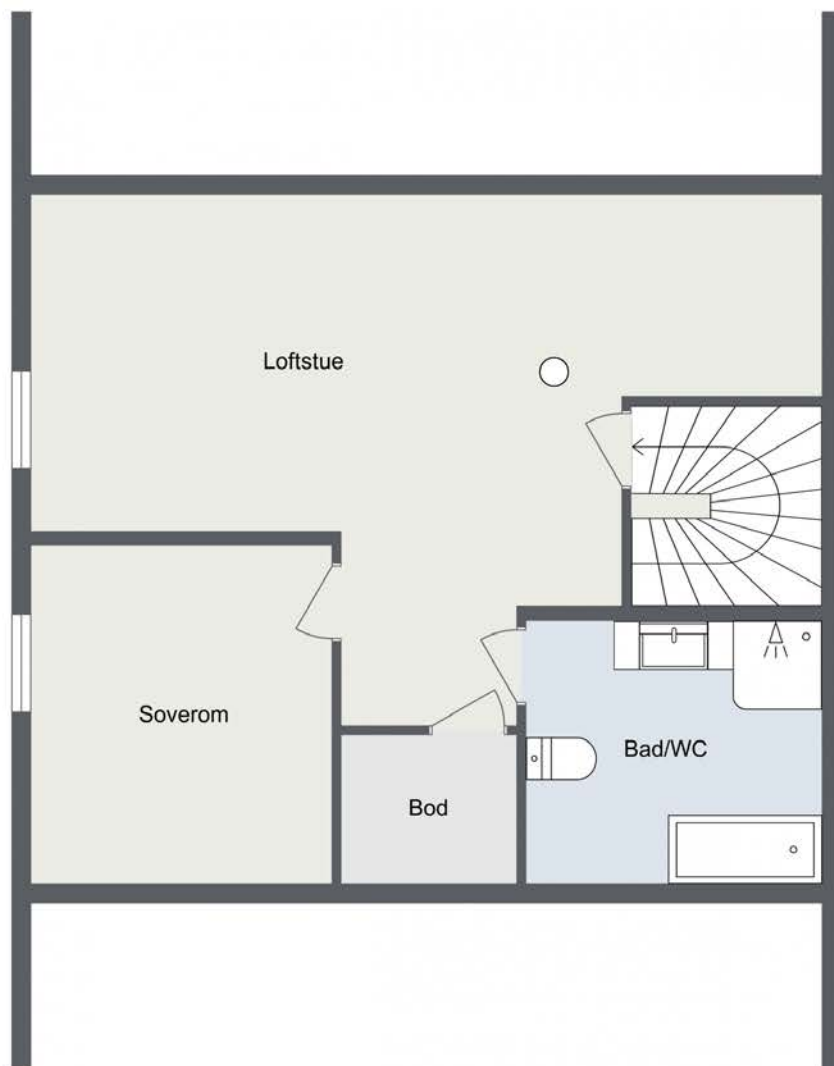






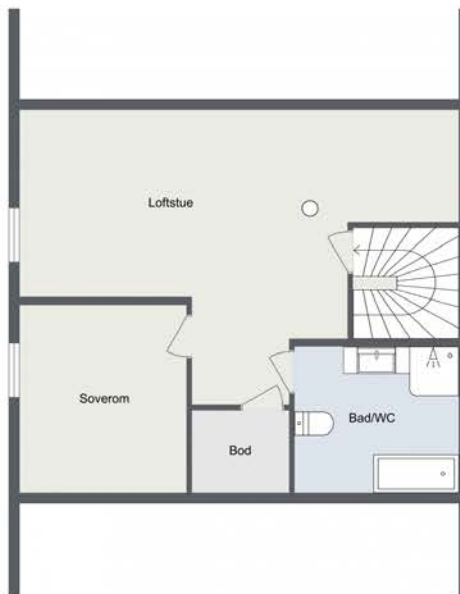


Loft





Loft



Vedlegg

Tilstandsrapport

 Tomannsbolig

 Myrlitjennveien 2 A, 4985 VEGÅRSHEI

 VEGÅRSHEI kommune

 gnr. 43, bnr. 130, snr. 1

Sum areal alle bygg: BRA: 172 m² BRA-i: 125 m²



Befaringsdato: 11.04.2025

Rapportdato: 14.04.2025

Oppdragsnr.: 20322-1196

Referansenummer: XI6983

Autorisert foretak: Bjørnholm Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Kenneth Bjørnholm

Vår ref: Kenneth Bjørnholm



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Bjørnholm Takst AS

Rapportansvarlig

Kenneth Bjørnholm
Uavhengig Takstingeniør
kenneth.bjornholm@gmail.com
934 36 456



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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Del av vertikaldelt 2-mannsbolig oppført i tre i 2017 med salet takkonstruksjon beliggende i nyere etablert boligområde på Myra i Vegårshei kommune. Boligen fremstår med lite aldersslitasje, godt vedlikehold og god planløsning.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Det bør etableres luftespalte for tilluft til alle oppholdsrom i bolig for å sikre god ventilasjon i rom også når dører er lukket.

Det henvises forøvrig til rapportens punkter og avsnitt.

Tomannsbolig - Byggeår: 2017

VÅTROM

[Gå til side](#)

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Tomannsbolig

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

Tegninger:

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

Garasje

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

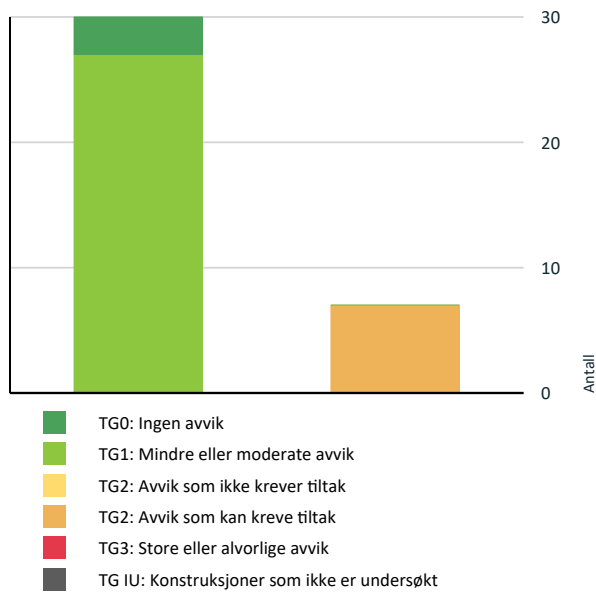
Tegninger:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger.

Utvendig trapp er godkjent i 2021.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
! Utvendig > Nedløp og beslag	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
! Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG



Byggeår
2017

Kommentar
Byggeår er basert på opplysninger i ferdigattest.

Anvendelse
Boligformål.

Standard
Normal standard i henhold til byggeår.

Vedlikehold
Opplysninger gitt av eier:
- Fasader ble malt opp i 2020. Malermester K.vestli.
Dokumentasjon kan fremvises.
- Terrasse, rekkverk og inngangsparti på bolig ble malt opp i 2022.
Malermester K. Vestli.
- Termostat til elektriske varmekabler på bad i 1 etasje ble byttet i 2025. Stebekk Elektro AS. Dokumentasjon kan fremvises.
- Det er etablert frittstående spabad i hageanlegg i 2021. Elektriker er utført av Stebekk Elektro AS. Graving og støp av platting er utført av Nilsen Maskin AS. Hagearbeid er utført av Garthe Grøntanlegg AS. Dokumentasjon kan fremvises.

Kjente feil og mangler:

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Nedløp og beslag

Takrenner, takfotbeslag og nedløpsrør i belagt metall. Stige-trinn i metall til pipe. Heldekkende pipebeslag.

Vurdering av avvik:

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket, men det var ikke krav om dette på byggemeldingstidspunktet.

Det er ikke montert snøfanger i henhold til dagens forskrift. Takstein er ru og holder bedre på snø en glatte stein, men det er likevel krav til snøfanger etter dagens forskrifter og krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av snøfangere opp til dagens krav.
- Det anbefales av sikkerhetsmessige årsaker å etablere snøfanger på alle takflater.

Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon fra byggeår. Fasade/kledning har liggende luftet bordkledning med musetetting på tilfeldig valgt stikkprøve.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har A-takstoler i tre.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Bygningen har malt hovedytterdør med isolerglass og malt 2-fløy balkongdør i tre. Malt dør til sportsbod.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Platting i tre ved inngangsparti og terrasse med rekkverk i tre i hageanlegg.

Utvendige trapper

Trapp i tre fra terrasse i hageanlegg.

INNENDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte panleplater i mdf. Innvendige tak har malt panel i mdf.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag på loft og støpt mursåle i 1 etasje.

TG 0 Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger i form av kontrollerklæring.

TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har isolert stålpip og vedovn i stue/kjøkken i 1 etasje.

TG 1 Innvendige trapper

Boligen har trapp, rekkverk og håndløper i malt tre.

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Dør til bod på loft tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.
 - Justere dør.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Bad/vaskerom i 1 etasje har gulvbelegg med oppkant og klemt ned i plastluker. Elektriske varmekabler i murgulv. Det er baderomsplater på vegg. Det er malt panel i mdf i himling. Det er baderomsinnredning med benkeplate i laminat med ovenpåliggende servant. Det er dusjvegger i glass. Det er skyvedørsgarderobe på en vegg hvor det er utslagsvask med tilkobling for vaskemaskin. Varmtvannsbereider i rom.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 45 mm. Lokalt fall i dusjsone og fall mot sluk eller i rom.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med ovenpåliggende servant, toalett, dusjvegger/hjørne, utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke funnet hensiktsmessig å foreta hulltaking utover normal undersøkelse. Plater i tilstøtende rom mot dusjsone er av MDF som er lite egnet mot fukt. Det er ikke funnet indikasjoner på unormale fuktverdier ved bruk av Protimeter MMS 3 eller visuell observasjoner i dusjsone eller på vegg tilstøtende dusjsone.

LOFT > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: kontrollerklæringer. Bad på loft har gulvbelegg med oppkant klemt ned i sluk i dusjsone. Sluk under frittstående badekar. Det er elektriske varmekabler i murgulv. Det er baderomspanel på vegg. Det er mal panel i mdf i himling. Det er baderomsinnredning med nedfelt servant. Det er klosett. Det er avtrekk via balansert anlegg, men mangler spalte for tilluft.

LOFT > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har baderomsplater. Taket har panel.

Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 23 mm pluss 10 mm oppkant dørterskel som forutsettes tett. Lokalt fall rundt sluk, tilnærmet flat utførelse ellers i rom.

LOFT > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og synlig vinylbelegg som tettesjikt.

LOFT > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, frittstående badekar og dusjvegger/hjørne.

LOFT > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

LOFT > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke funnet hensiktsmessig å foreta hulltaking utover normal undersøkelse. Plater i rom mot dusjsone er av MDF som er lite egnet mot fukt. Det er ikke funnet indikasjoner på unormale fuktverdier ved bruk av Protimeter MMS 3 eller visuell observasjoner i dusjsone eller på vegg tilstøtende dusjsone.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og vannstoppsystem.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Det er avtrekk via balansert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lys blinker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Skifte pærer.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på bad/vaskerom i 1 etasje. Drensrør til gulv med sluk. Automatisk vannstopper.

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TO 2 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon. Aggregat i bod på loft. Filter er skiftet jevnlig.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke spalter under dører til soverom og våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

- Det bør etableres spalter for tilluft til alle rom slik at luftgjennomstrømming kan fungere med lukkede dører.

TO 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 200 liter.

TO 1 Elektrisk anlegg

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

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

Tilstandsrapport

400 volts elektrisk anlegg med 16 stk automatsikringer i sikringsskap i gang. Utvendig sikringsskap for inntak.

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.
2017
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Undertegnede har ikke spesialkompetanse på el-anlegg og på generell grunnlag er det å anbefale en gjennomgang av elektrisk anlegg.

1 TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Seriekoblede brannmeldere i tak i gang, stue/kjøkken, loftstue og soverom i begge etasjer. 6 kg brannslukningsapparat.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er byggegrunn av sprengsteinsfylling.

1 TG 2 Grunnmur og fundamenter

Bygningen har grunnmur i isolerte elementer med grunnmursplater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er flere vertikale riss i grunnmursplater.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

1 TG 0 Terrengforhold

Tilstandsrapport

Terreng rundt bolig er relativt flatt og opparbeidet med heller på gavlsiden. Ved inngang og i hage er det plattinger av tre og ikke mulig å besiktige.

TØ 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og er fra 2017. Det er offentlig avløp via private stikkledninger. Utvendige vannledninger er av plast (PEL) og er fra 2017. Det er offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

2020

Kommentar

Ifølge eier.

Standard

Normal standard i henhold til byggeår og tenkt bruk.

Vedlikehold

Opplysninger gitt av eier:

- Fasader ble malt opp i 2022. Malermester K. Vestli. Dokumentasjon kan fremvises.

Kjente feil og mangler:

- Eier kjenner ikke til noen feil og mangler.

Merk: Bygget er ikke tilstandsvurdert

Beskrivelse

Del av vertikal garasje med 2 enheter oppført i 2020 i tre i 2 etasjer over ringmur og støpt mursåle. Ringmur i murte lettklinkerblokker som er slammet utvendig. Mursåle med innvendig slukrenne. Veggkonstruksjon i uisolert bindingsverk i tre med vindtettplater og luftet liggende malt trekledning. Garasjeport i metall med elektrisk portåpner. Vinduer i malt tre og garasjedør i begge etasjer i malt tre. Tilkomst til loft via utvendig trapp i tre med rekkverk i tre. Takkonstruksjon i tre med fabrikkbygning A-takstoler. Tak er tekket med betongtakstein lektet opp over undertak av diffusjonsåpne asfaltplater. Takrenne, takfotbeslag og taknedløp i belagt metall. Utvendig trapp med rekkverk i tre til loftsrom som er uinnredet og uisolert. På gulv mellom knevegger på loft er det lagt spongulv. Det er ikke lagt opp strøm på loft, men det skal være mulig å etablere.

Det gjøres oppmerksom på følgende:

- Det er ikke montert snøfanger på takflater. Dette er å anbefale av sikkerhetsmessige årsaker på alle takflater i henhold til dagens forskrift.
- Det mangler beslag under dør til loft.
- Dør til loft har fuktmerker nederst innvendig og maling på dør er noe slitt.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	76	4		80	48		80
Loft	49			49		8	57
SUM	125	4			48	8	137
SUM BRA	129						

Romfordeling

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

Kommentar

TBA åpent areal 1 etasje er helleparti langs gavl, terrasse med rekkverk i hage samt inngangsparti i tre.
Eksternt areal er utvendig sportsbod.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger:

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Håndverkertjenester:

- Terrasse, rekkverk og inngangsparti på bolig ble malt opp i 2022. Malermester K. Vestli.
- Termostat til elektriske varmekabler på bad i 1 etasje ble byttet i 2025. Stebekk Elektro AS. Dokumentasjon kan fremvises
- Det er etablert frittstående spabad i hageanlegg i 2021. Elektriker er utført av Stebekk Elektro AS. Graving og støp av platting er utført av Nilsen Maskin AS. Hagearbeid er utført av Garthe Grøntanlegg AS. Dokumentasjon kan fremvises.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje		32		32			32
Loft		11		11		8	19
SUM		43				8	51
SUM BRA	43						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Garasje	
Loft		Bod uinnredet	

Kommentar

Areal ved lav himlingshøyde er gulv ut mot knevegg på loft.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Tegninger:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger. Utvendig trapp er godkjent i 2021.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Håndverkertjenester:

- Fasader ble malt opp i 2022. Malermester K. Vestli. Dokumentasjon kan fremvises.

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	123	6
Garasje	0	43

Kommentar

Tomannsbolig

S-rom 1 etasje er utvendig sportsbod.
S-rom loft er bod.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.4.2025	Kenneth Bjørnholm	Takstingeniør
	Jan Erik Haugfos	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4212 VEGÅRSHEI	43	130		1	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Myrlitjennveien 2 A

Hjemmelshaver

Hommelsgård Linda

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Del av vertikaldelt 2-mannsbolig beliggende nyere i etablert boligområde på Myra i Vegårshei kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 029 736	2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Vann- og avløpsverk			Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Reguleringsplaner			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	14.04.2025	
2	14.04.2025	Fasade garasje

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/XI6983>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Arendal	
Oppdragsnr.	
1409240422	
Selger 1 navn	
Linda Hommelsgård	
Gateadresse	
Myrlitjennveien 2A	
Poststed	Postnr
VEGÅRSHEI	4985
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	5
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	79187493

Document reference: 1409240422

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
☒ Nei ☐ Ja

Initialer selger: LH

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
☒ Nei ☐ Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☒ Nei ☐ Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
☒ Nei ☐ Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1409240422

- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1409240422

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
linda hommelsgård	be938f690e30e2ed6a1200 eef55924e68a750ce0	24.03.2025 19:04:46 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1409240422

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>



Vegårshei kommune

Postadresse: Molandsveien 11, 4985 Vegårshei

Telefon: 37 17 02 00

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

Dato: 25.03.2025

MEGLEROPPLYSNINGER

Vei, vann og avløp

Gnr:	43	Bnr:	130	Fnr:		Snr:	1
Adresse:	Myrlitjennveien 2A, 4985 VEGÅRSHEI						

Tilkobling til vann og avløp

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

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

Vegadkomst

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



Vegårshei kommune

Utskriftsdato: 25.03.2025

Adresse: Molandsveien 11, 4985 Vegårshei

Telefon: 37 17 02 00

E-post: postmottak@vegarshei.kommune.no

Kommunale gebyrer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vegårshei kommune

Kommunenr.	4212	Gårdsnr.	43	Bruksnr.	130	Festenr.		Seksjonsnr.	1
Adresse:	Myrlitjennveien 2A, 4985 VEGÅRSHEI								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen

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

Gebyr	Fakturert beløp inkl. mva
Vann	(Eiendommen har vannmåler, beregnet etter 7 m3/mnd) kr 7 062,75
Avløp	kr 12 832,05
Eiendomsskatt	kr 5 420,-
Feiing	kr 336,-

For eierseksjoner:

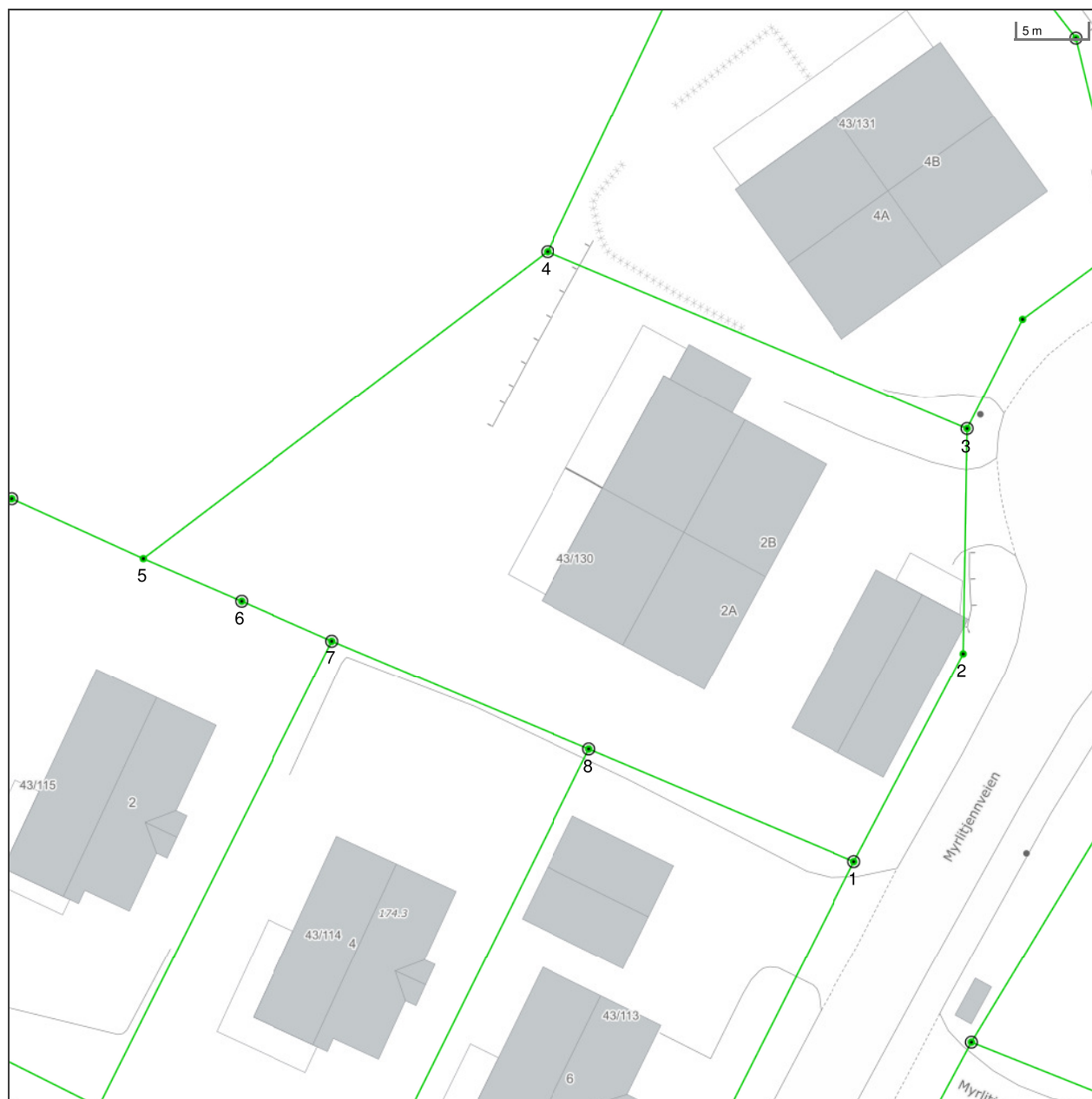
Viser kun gebyrer som faktureres seksjonseier. Andre gebyrer kan bli sendt til sameiet.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Eiendomskart for eiendom 4212 - 43/130//1



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig ≥ 500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>200 \leq 500$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	● Grensepunkt - bolt
----- Hjelpelinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig $>30 \leq 200$	● Grensepunkt mindre nøyaktig	✕ Grensepunkt - kors
----- Hjelpelinje punktfeste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig $>10 \leq 30$	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig ≤ 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal		1 421,80 m²		Arealmerknad					
Representasjonspunkt		Koordinatsystem		EUREF89 UTM Sone 32		Nord	6511187,64	Øst	491613,94
Grensepunkter								Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype			Lengde	Radius
1	6511163,9	491627	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			20,40	
2	6511178,59	491634,77	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			16,62	
3	6511194,5	491635,08	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			15,91	
4	6511207,09	491605,36	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			32,28	
5	6511185,44	491576,67	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)			35,94	
6	6511182,42	491583,62	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			7,58	
7	6511179,58	491590,03	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)			7,01	
8	6511171,89	491608,23	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)			19,76	



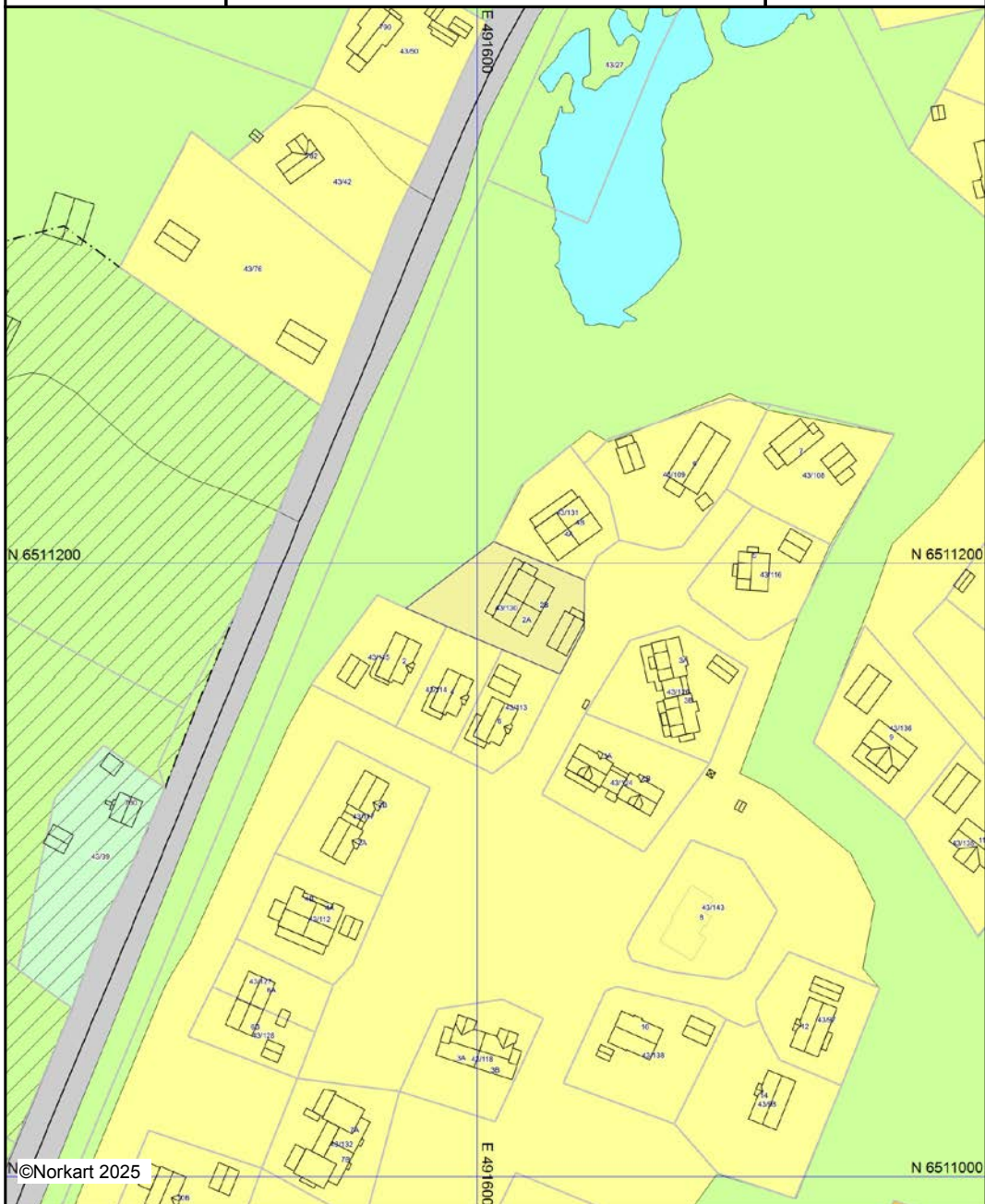
Vegårshei kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 43/130/0/1
Adresse: Myrlitjennveien 2A
Utskriftsdato: 24.03.2025
Målestokk: 1:2000



UTM-32



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

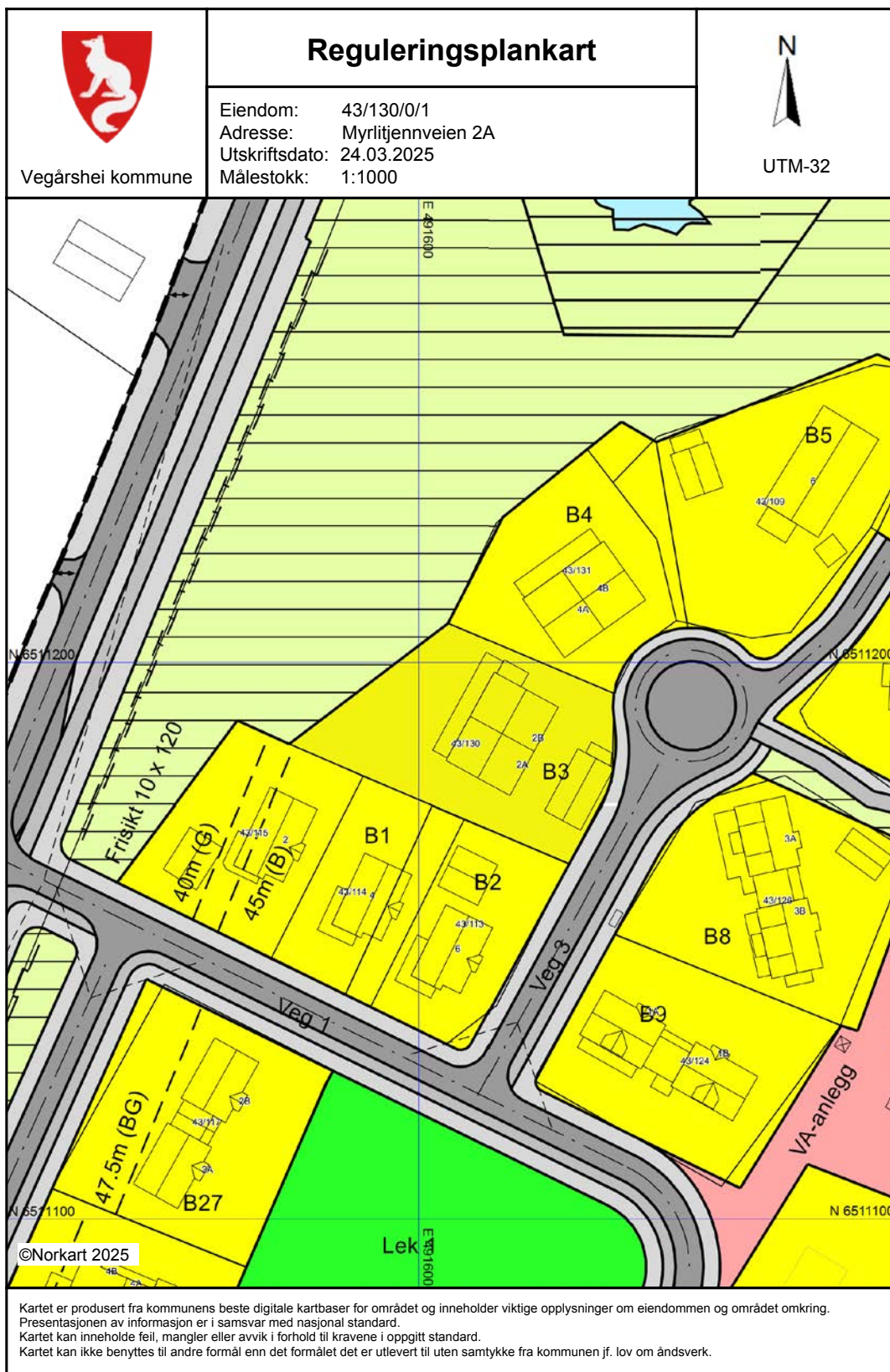
Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

-  Angitthensynsgrense
-  Angitthensynsone - Hensyn landbruk
-  Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
-  Boligbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - fremtidig
-  Veg - nåværende
-  LNFR-areal - nåværende
-  LNFR-areal, Spredt boligbebyggelse - nåværende
-  Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

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



Tegnforklaring

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

-  Område for boliger med tilhørende anlegg
-  Kjøreveg
-  Annen veggrunn
-  Gang-/sykkelveg
-  Anlegg for lek
-  Friluftsområde (på land)
-  Vann- og avløpsanlegg
-  Naturvernområde (på land)
-  Naturvernområde i sjø og vassdrag
-  Grense for bevaringsområde
-  Bevaring av landskap og vegetasjon

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 2006

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde
-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Regulert tomtgrense
-  Byggegrense
-  Regulert senterlinje
-  Frisiktslinje
-  Regulert fotgjengerfelt
-  Regulert støyskjerm
-  Avkjørsel
-  Abo: Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	29.06.2017	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/2	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	43/130, 43/130/0/1, 43/130/0/2
Seksjonering Seksjonering	28.06.2017 28.06.2017	2017/518	Tinglyst 01.07.2017	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HOMMELSGÅRD LINDA F290288*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	MYRLITJENNVEIEN 2 A 4985 4985 VEGÅRSHEI	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Myrlitjennveien 2A	H0101	43/130/0/1	143,5	5	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Myrlitjennveien 2 A

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300617532		Tomannsbolig, vertikaldelt (121)	Ferdigattest (FA)	26.09.2017

1: Bygning 300617532: Tomannsbolig, vertikaldelt (121), Ferdigattest 26.09.2017

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	143,5
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	143,5
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	97,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	18.04.2017	20.04.2017
Ferdigattest	26.09.2017	10.10.2017

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Myrlitjennveien 2A	H0101	43/130/0/1	143,5	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	56	0	56	0	0	0
H01	1	87,5	0	87,5	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 43/130

Bruksnavn		Beregnet areal	1421.8
Etablert dato	24.04.2017	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6511187.64	491613.94		Ja	1421.8	

REGULERINGSPLAN

MAURÅSEN

VEGÅRSHEI KOMMUNE

14. august 2009

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

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

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

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

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

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

Vedlegg:

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

1. Innledning - bakgrunn

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

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

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

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

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

2. Innspill til planarbeidet

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

21.11.07 Agder Energi Nett.

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

27.11.07 Fylkesmannen i Aust-Agder.

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

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

29.11.07 Statens vegvesen.

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

10.12.07 Aust-Agder Fylkekommune.

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

11.12.07 NVE.

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

3. Mål for planutformingen

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

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

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

4. Omtale av området, vurderinger av planen

4.1 Arealbruk

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

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

4.2 Naturgrunnlag

4.2.1 RPR for vernede vassdrag (Rikspolitiske retningslinjer)

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

4.2.2 Landskap

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

4.2.3 Friluftsområde

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

4.2.4 Vilt

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

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

4.2.5 Fisk

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

4.2.6 Vegetasjon

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

4.3 Kultur- og fornminne

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

4.4 Landbruk

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

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

4.5 Støy, støv og lukt

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

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

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

4.6 Risiko og sårbarhet

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

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

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

ROS-analyse Mauråsen reguleringsplan.

Nr		Type	Årsak	Frekvens	Mulige skader			Ansvarlig for tiltak								
				Antall pr. 10 år	Menneske	Natur	Økonomi (mill. kr.)	Forebyggende (F)	Skadebegrensende (S)	Statens vegvesen	Vegdirektoratet kommune	NVE	Politi/ambulanse	Regulert Høl	Brannvesen	Beboere
1	Flom	Mye nedbør, snøsmelting, demning som brister ved Høl	1	Få og små.	Mindre.	<3		Laveste tomt ligger 4 m over flomvannstand angitt på digitale kart. Ingen tiltak.	Demning ved Høl holdes i forsvarlig stand			F		F		
										S				S	S	
2	Snøras	Mye snø og vind	0					Ikke aktuelt	Ikke aktuelt							
3	Leire-, jord- eller steinras	Ustabile masser	0					Ikke aktuelt	Ikke aktuelt							
4	Trafikkulykke	Høy fart, uaktsomhet, trafikkfarlig infrastruktur, skolevei	2	1død, 1 alvorlig skadd	Mindre.	2		GS-vei og fortau som planlagt, 30 km/t sone i boligområdet.	Politi/ambulanse	F	F		Ø	Ø		F
5	Brann	Bål ute, husbrann, skogbrann	1	1død, 1 alvorlig skadd	Mindre.	>3		Røykvarslere i husene	Brannvesen						F Ø	F Ø
															S	

4.7 Miljøverninteresser av betydning for lokalsamfunnet

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

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

Disse områdene er ivarettatt som friluftsområder/naturtypeområde i planen.

4.8 Bebyggelse

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

4.8.1 Boligtomter

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

4.8.2 Kommunale utleieboliger/Boligløsninger for vanskeligstilte

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

4.8.3 Uteareal og grøntområde

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

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

4.9 Byggeskikk

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

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

4.10 Infrastruktur

4.10.1 Adkomstveier

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

4.10.2 Gang- og sykkelveier samt fortau.

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

4.10.3 Kollektivtrafikkanlegg.

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

4.10.4 Vann og avløp

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

4.10.5 Energi og tele

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

4.10.6 Avfall

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

4.10.7 Post

Felles postkassestativ forutsettes etablert på egnede steder i området.

4.11 Barn og unges interesser

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

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

4.12 Samordnet areal- og transportplanlegging

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

5. Bestemmelser til reguleringsplan Mauråsen

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

Rekkefølgebestemmelse (Pbl. §26)

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

Felles bestemmelser

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

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

Nr. 1 Byggeområder

1.1. Boliger, Planlagte tomter B1 – B44

Det gjelder følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:

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

1.2. Boliger, Eksisterende, EB1 – EB14

Det gjelder følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:

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

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

1.3. Fritidsboliger, Eksisterende, EH 1 – EH3

Det gjelder følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:

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

1.4. Område for allmennyttig bebyggelse, Allmennyttig institusjon, A1

Det gjelder følgende krav til utnyttelse av tomta:

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

Nr. 2 Landbruksområder

Ingen bestemmelser.

Nr. 3 Offentlig trafikkområder

a) Hovedveiene i nytt boligfelt (vei 1, 2 og 3) er regulert inn med:

- kjørebanebredde (asfaltbredde): 5 m
- 25 cm ”skulder” mot fortau
- fortau (asfaltbredde): 2 m
- 50 cm skulder på begge sider
- annet veiareal (grøft mv) på begge sider; 2,5 m
- samlet bredde 13,25 m

b) Øvrige veier er regulert inn med:

- kjørebanebredde (asfaltbredde): 4 m
- 50 cm skulder på begge sider
- annet veiareal (grøft mv) på begge sider; 2,5 m
- samlet bredde 10 m

c) Rundkjøring er regulert inn med:

- radius på asfaltbredde: 39,0 m
- 50 cm skulder
- 1,25 m annet veiareal (grøft mv)
- Rotasjonsøya skal opparbeides på en tiltalende måte som gir et grønt preg.

Nr. 4 Friområder

4.1 Lekeareal, Lek 1, 2 og 3

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

Nr. 6 Spesialområde

6.1 Friluftsområde

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

6.2 Naturvernområde

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

6.3 Vann- og avløpsanlegg

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

6.4 Frisiktsoner ved vei

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

6.5 Bevaring av anlegg, Hovbru

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

6.6. Bevaring av vegetasjon

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

6.7 Annet spesialområde, område for støyskjerming

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

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

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

Vegårshei den 14. august 2009

Vegårshei kommune

Enhet teknikk og samfunn

Liv Strand

Rådgiver, plan, miljø og næring

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

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

Vegårshei den 25.08.2009

Maye T. Berli

.....
Ordfører



.....
Stempel

Revidert den 16.07.10

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

Vegårshei den 10.08.2010

Maye T. Berli

.....
Ordfører



.....
Stempel

Revidert den 19.08.13

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

Vegårshei den 03.09.2013

Kjetil Torp

.....
Ordfører Kjetil Torp



.....
Stempel

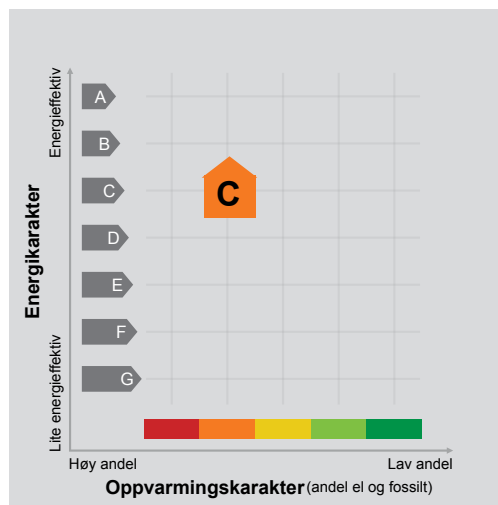
Revidert den 11.04.18

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

ENERGIATTEST



Adresse	Myrlitjennveien 2A
Postnummer	4985
Sted	VEGARSHEI
Kommunenavn	Vegårshei
Gårdsnummer	43
Bruksnummer	130
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300617532
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-112847
Dato	30.04.2025



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

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

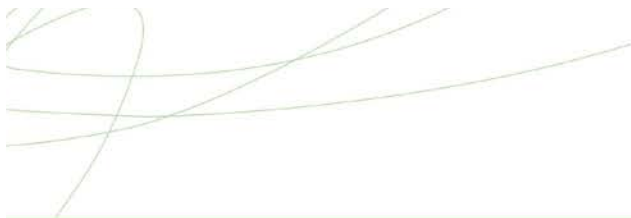
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Fyr riktig med ved

- Redusér innnetemperaturen

- Vask med fulle maskiner

- Montere urbryter på motorvarmer

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

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt
Byggeår 2017
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 125
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Balansert ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på Energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Fyr riktig med ved

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

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

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

Tiltak 6: 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 7: 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 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: 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 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: 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 utendørs

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: 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 14: 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 15: 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 elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Nabolagsprofil

Myrlitjennveien 2A

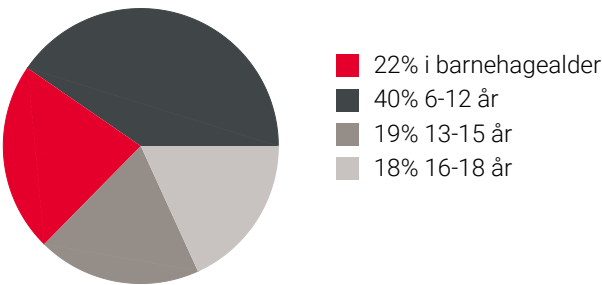
Offentlig transport

🚆 Vegårshei stasjon Linje F5	4 min 🚶 2.8 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 17 min 🚶
🚗 Myrli Linje 155	0.1 km

Skoler

Vegårshei skule (1-10 kl.) 283 elever, 20 klasser	21 min 🚶 1.5 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	23 min 🚶 22.2 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	35 min 🚶 30.6 km

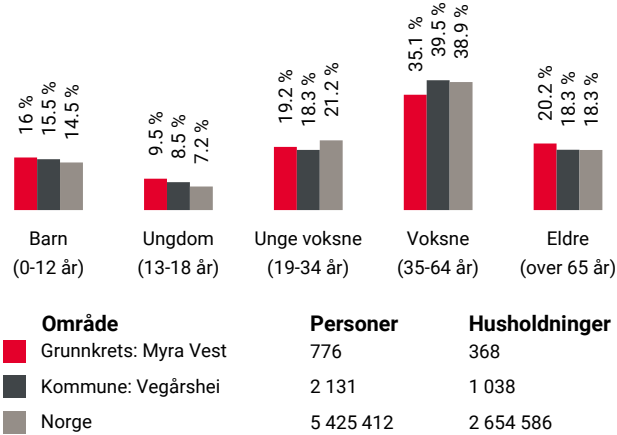
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

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

Aldersfordeling



Barnehager

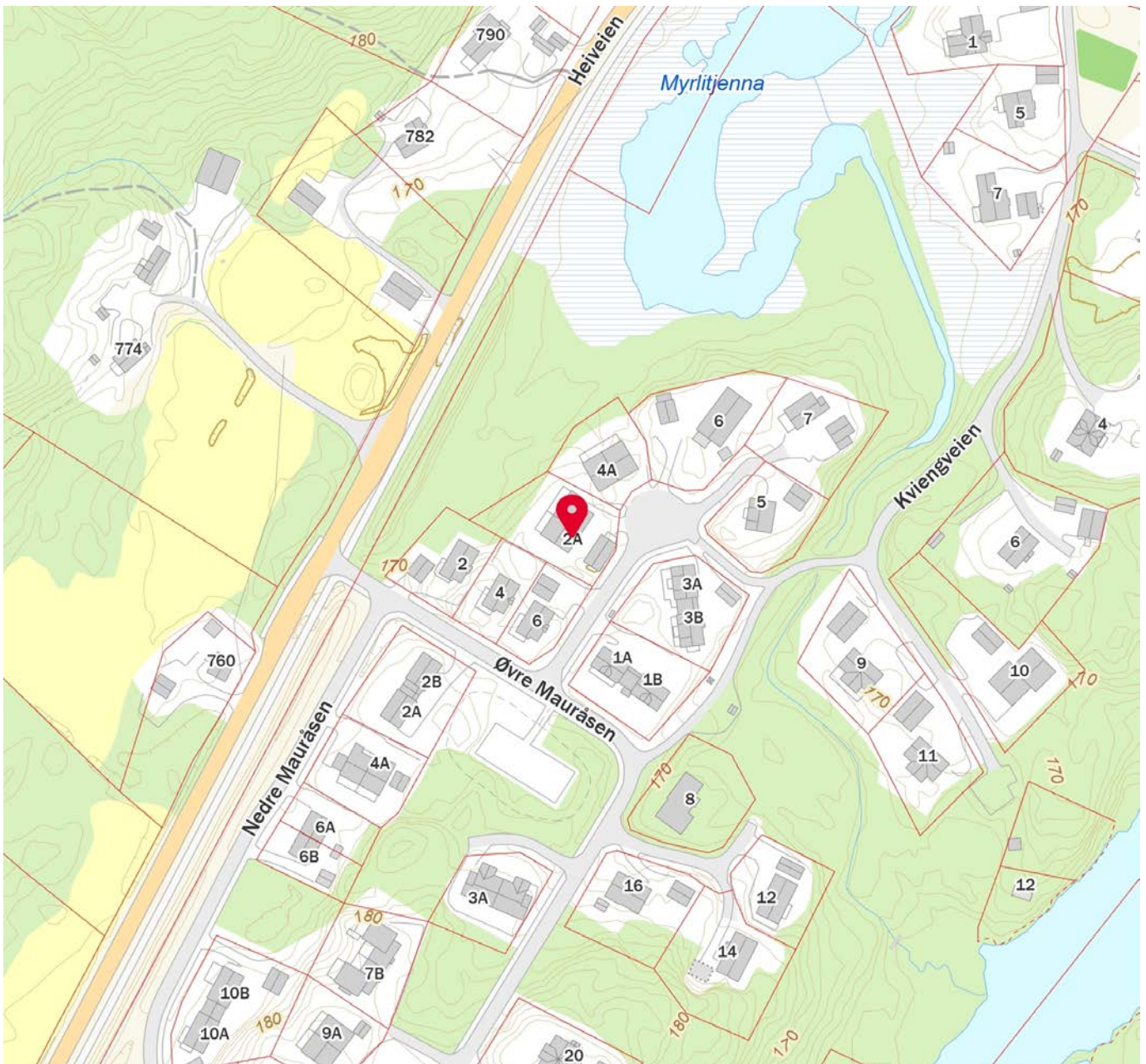
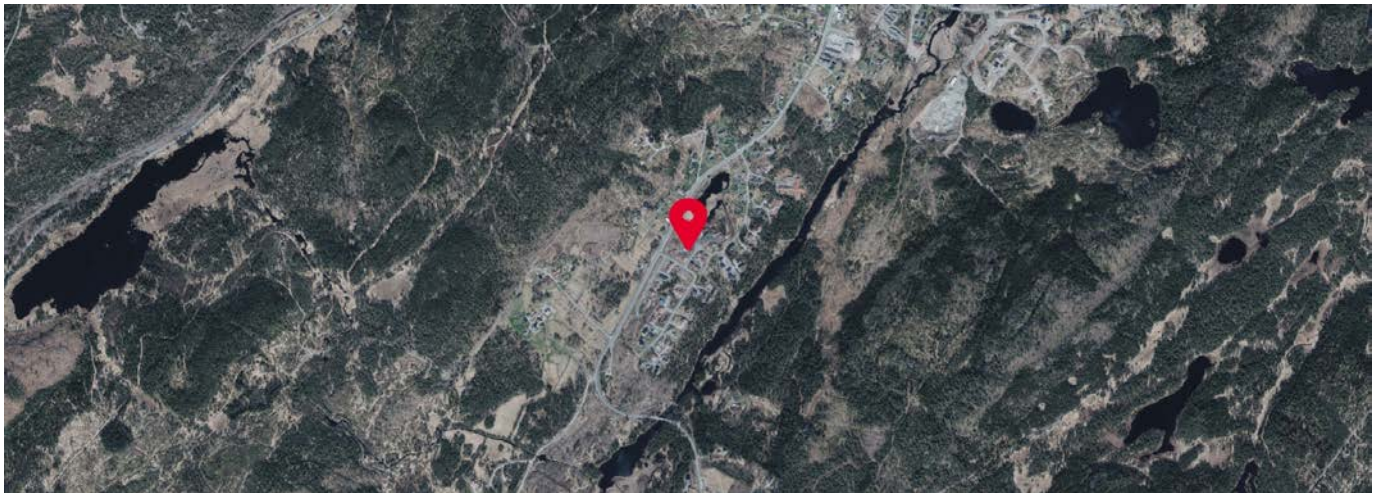
Vegårshei barnehage avd. Myra (1-5 år) 30 barn	14 min 🚶 1.1 km
Ljøstadsaga barnehage (0-5 år) 38 barn	4 min 🚶 2.5 km
Dyrebo gårdsbarnehage (0-5 år) 26 barn	4 min 🚶 3.3 km

Dagligvare

Kiwi Vegårshei PostNord	16 min 🚶 1.2 km
----------------------------	--------------------

Sport

⚽ Mauråsen nærmiljøanlegg Ballspill	7 min 🚶 0.5 km
⚽ Vegårsheihallen Aktivitetshall	21 min 🚶 1.5 km
🏊 Atletix Vegårshei	4 min 🚶
🏊 SKY Fitness Tvedestrand	21 min 🚶





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. 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 o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Myrlitjennveien 2A
4985 VEGÅRSHEI

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Magne Haugås

Telefon: 900 20 107
E-post: magne.haugas@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre