

aktiv.





Eiendomsmegler

**Bjørn Gundersen**

**Mobil** 472 01 276

**E-post** bjorn.gundersen@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Arendal**

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 2 390 000,-  
**Omkostn.:** Kr 78 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 468 890,-  
**Selger:** Lars Kristian Jørgensen

**Salgsobjekt:** Enebolig  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 1853  
**BRA-i/BRA Total** 150/219 kvm  
**Tomtstr.:** 1173.5 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 5  
**Gnr./bnr.** Gnr. 21, bnr. 16  
**Oppdragsnr.:** 1409230128

## Våningshus, redskapsbod, lysthus, 2 hytter, bryggerhus og hagestue.

En meget idyllisk beliggende eiendom på Romundstadstranda med flott utsikt mot over Vegår. Tinglyst båt plass rett på andre siden av veien vis a vis eiendommen. Tomta er på ca 1 174 kvm, og er bebygd med våningshus, redskapsbod, lysthus, 2 hytter, bryggerhus og hagestue.



## Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	22
Tilstandsrapport .....	32
Nabolagsprofil .....	99
Forbrukerinformasjon .....	106
Budskjema .....	107

# Velkommen til Moveien 189 - Vegårshei

Eiendommen er bebygd med våningshus, redskapsbod (verksted), lysthus, 2 ett-roms hytter, bryggerhus (eldhus) og hagestue. Nydelig beliggenhet med utsikt mot Vegår. Tinglyst båtfeste med enkel brygge.



VÅNINGSHUS

1.Etasje:

Entre, kott, kjøkken, 2 stuer (alternativt kan den ene stua benyttes til soverom).





2.Etasje  
Gang, kammers, 3 soverom, bad/wc.





BRYGGERHUS  
med bakerovn



2 ETT-ROMS HYTTER  
Vinterisolert














**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**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 150 m<sup>2</sup>

BRA - e: 69 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 219 m<sup>2</sup>

TBA: 17 m<sup>2</sup>

### Enebolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Gang, kjøkken stue, soverom.

2. etasje

BRA-i: 60 m<sup>2</sup> Gang, bad, 2 soverom, bod

3. etasje

BRA-i: 30 m<sup>2</sup> Loftstrom

### Bu (Redskapsbod/verksted)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 16 m<sup>2</sup> Verksted

### Lysthus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

### Anneks (ett-roms hytte)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 12 m<sup>2</sup>

### Eldhus

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 22 m<sup>2</sup> Gang, bod, stue

### Bu syd (hagestue)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup>

### Bu vest (ett-roms hytte)

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 9 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m<sup>2</sup> Terrasse

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Enebolig: Bruksareal: 150 m<sup>2</sup> / P-rom: 115 m<sup>2</sup> /

S-rom: 35 m<sup>2</sup>

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

1173.5 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Gruset innkjørsel med veirett for naboeiendom og gruset biloppstillingsplass på egen tomt.

Eiendommen omfatter flere bygninger i et koselig tun med plenarealer, beplantning og uteplasser.

Tinglyst bryggeplass i Vegår.

### Beliggenhet

Landlig og idyllisk beliggenhet på Romundstranda med flott utsikt over Vegår.

### Adkomst

Fra E18 ta av ved avkjørsel til Tvedestrand/Åmli, derfra følg FV415 til Ubergsmoen og ta til høyre FV414 mot Vegårshei. Kjør gjennom Vegårshei

sentrum/Myra og videre nordover på FV414 ca. 6,5 km, ved Karttjenn ta av til høyre inn på Moveien.

Følg Moveien ca. 2 km. til Romundstadstranden.

Eiendommen ligger på høyre side av veien med

Vegår på venstre side.

### Bebyggelsen

Eiendommen er bebygd med våningshus, redskapsbod, lysthus, 2 hytter, bryggerhus og hagestue.

### Barnehage/Skole/Fritid

Barnehager

Dyrebo gårdsbarnehage (1-5 år) 22 barn 6.4 km

Vegårshei barnehage avd. Myra (1-5 år) 21 barn 8.5 km

Ljøstadsaga barnehage (1-5 år) 41 barn 9.7 km

Skoler

Vegårshei skule (1-10 kl.) 287 elever, 19 klasser 8.1 km

Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser 31.5 km

Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser 37.8 km

Sport

Vegårsheihallen Aktivitetshall 7.8 km

Vegårtun leirsted, gymsal Aktivitetshall 7.7 km

Athletix Vegårshei

Stewarts fysioterapi & treningssenter

### Skolekrets

Vegårshei skule

### Offentlig kommunikasjon

Buss - Moveien Linje 155 1.9 km

Tog - Vegårshei stasjon Linje F5 6.9 km

### Bygningssakkyndig

Erik Sørensen AS

### Type takst

Tilstandsrapport

### Byggemåte

Byggeår for boligen er ukjent. Boligen ble flyttet og oppført på nåverende plass i 1853, men kan være ca. 100 år eldre.

Terrenget er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Ingen fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller. Halve levetiden på drenering er nå passert. anbefalt tiltak: Å utbedre dreneringen lar seg vanskelig gjøre pga. at deler av mur står ann rett på fjell. Konstruksjon består av tømmer og side øst er i bindingsverk. Kledning Kledning er av type stående i fra 1959, er lektet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. Råte i en del kledningsbord, hovedsakelig på bunn av vegg øst. anbefalt tiltak: Kledning med råteskader må på sikt byttes. Vinduene og ytterdører er i tre med koblet glass og noen med 1 lag glass i fra 1959. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder. Noen av vinduene lar seg ikke åpne. Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord har dim. mindre enn dagens krav. Isolasjon lagt ut kun ved hjørne syd-øst på loftet. Gamle spor etter borebiller. Er som forventet ut i fra alder. Tekking er med teglstein av eldre dato, undertak er med bord og sutaksplater. Sutaksplater, lekter og sløyfer er i fra ca. 2015. Tekking har vanlig elde mht. alder. Stigetrinn mangler, må monteres. Pipe er helbeslått over tak. Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er

ikke sjekket.

For opplysninger om byggemåte for øvrige bygg, vises det til vedlagte tilstandsrapport.

#### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Selger anmerker i sin egenerklæring følgende: Skiftet toalett/dusjkabinett. Forekommet mus på loft, men ikke i beboelsesrom. Byttet takstein/sutak ved egeninnsats/dugnad. Nytt el-anlegg og nytt sanitæranlegg, arbeid utført av fagfolk. Har hatt kontroll av el-anlegg og varmepumpe.

#### **Innhold**

Våningshus:

1.Etasje: Entre, kott, kjøkken, 2 stuer (alt ett soverom).

2.Etasje: Gang, kammers, 3 soverom, bad/wc. Loft.

Frittliggende bygninger:

Redskapsbod (verksted), lysthus, 2 vinterisolerte ett roms hytter, bryggerhus/eldhus og hagestue

#### **Standard**

Våningshus:

Gulv: Malte og lakkerte tregulv i alle rom bortsett fra i kott hvor det er vinylbelegg.

Vegger: Malt panel og malt tapet.

Himling: Malt panel, bjelker i stuer og kjøkken.

Innredninger og installasjoner:

1.Etasje:

Entre: Malt trapp til 2.etasje. Dobbel inngangsdør.

Kott: Under trapp til 2.etasje. Pumpe og kontroll til septiktank.

Kjøkken: Grå kjøkkeninnredning med profilerte fronter, gasskomfyr, elektrisk komfyr og vedkomfyr

(fra Eidfos verk). Ventilator og Siemes oppvaskmaskin (50 cm). Luke i gulv med tilgang til kaldkjeller.

Stue: Etasjeovn fra Nes verk.

Stue (alternativt soverom): Tilgang fra stue og entre.

2.Etasje:

Gang: Sikringsskap i trappegang fra 1.etasje, garderobeskap, trapp til loft. Varmepumpe.

Kammers: Benyttes i dag som garderobe

Bad/wc/vaskerom: Dusjkabinett, servant med overskap, skyvedørsgarderobe, vegghengt varmtvannstank, klosett, inngang fra gang og fra ett av soverommene. Panelovn.

Bryggerhus: Her finner man en romslig bakerovn (25 brød)

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Mur, terreng, stikkledninger og tanker:

Terrengforhold - Terreng er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur. Anbefalt tiltak: Det må etableres fall ut i fra mur. Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat) - Vann og avløp er i plast. Vann er i fra fjorden, vannprøve anbefales tatt. Privat septik med dreneringsgrøfter i jordet.

Drenering: Drenering og fuktsikring - Ingen fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller. Halve levetiden på drenering er nå passert. Anbefalt tiltak: Å utbedre dreneringen lar seg vanskelig gjøre pga. at deler av mur står ann rett på fjell.

Yttervegg: Kledning - Kledning er av type stående i fra 1959, er lektet ut i fra vindsperre og har vanlig elde mht. alder. Råte i en del kledningsbord, hovedsakelig på bunn av vegg øst. Anbefalt tiltak: Kledning med råteskader må på sikt byttes.

Vinduer og ytterdører: Vinduene og ytterdør er i tre med koblet glass og noen med 1 lag glass i fra 1959. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder. Noen av vinduene lar seg ikke åpne.

Takkonstruksjon: Takkonstruksjon - Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord har dim. mindre enn dagens krav. Isolasjon lagt ut kun ved hjørne syd-øst på loftet. Gamle spor etter borebiller. Er som forventet ut i fra alder.

Yttertak: Tekking (undertak, lekter og yttertekking) - Tekking er med teglstein av eldre dato, undertak er med bord og sutaksplater. Sutaksplater, lekter og sløyfer er i fra ca 2015. Tekking har vanlig elde mht. alder. Flere av steinene må legges til rette side vest. Utstyr på tak - Stigetrinn mangler. Anbefalt tiltak: Stigetrinn må monteres.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje): Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger) - Kun grovkjeller med fjell og jord på gulv. Vegger i mur. Himling er med panel. En del fukt i grunnen og rom har mangelfull utlufting. Fukt er relatert til utvendig drenering.

Etasjeskiller og gulv på grunn: Gulv på grunn - Gulv på grunn er jord/fjell.

Innvendige trapper: Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type repo, liten høyde i bunnen av løpet og små inntrinn. Trapp til loft er med rett løp av enkel type. Ildsteder og skorsteiner: Ildsteder - Vedovner i kjøkken og stue, sistnevnte har liten avstand til brennbart materiale. Skorsteiner inne i huset - Pipe er i teglstein, må pga. alder sjekkes nærmere av feier.

Loft (innredet og uinnredet):

Konstruksjonsoppbygging - Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen. Kun kaldt øverloft som har mangelfull utlufting.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg: Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg) - Mangelfull ventilering av boligen innvendig.

Elektrisk anlegg: Helhetsvurdering av det elektriske anlegget - Ved anbefaling av nærmere sjekk på EL anlegget av fagkyndige gir standarden automatisk TG 2.

For ytterligere beskrivelser av merknadene vises det til vedlagte tilstandsrapport.

Forhold som har fått TG3:

Bad - 2. etasje: Rommet fungerer til dagens bruk. Bør oppgraderes mht. å få et vanntett sjikt på gulv med sluk. Utlufting må ordnes.

Anbefalt tiltak: Renovering. Estimert kostnad: 110 000,-

Etasjeskiller og gulv på grunn: Gamle spor etter borebiller til bjelkelag til 1. etasje som kun lar seg delvis inspisere pga. himling er panelt. Høydeavvik i gang 1. etasje er 15mm. Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 20mm. Høydeavvik i gang 2. etasje er 45mm. Høydeavvik i soverom nord 2. etasje er 40mm. TG er ut i fra standard. Anbefalt tiltak: Avvik kan eventuelt rettes ved legging av nye gulver. Estimert kostnad: 75 000,-

Totalt estimerte kostnader på TG3 185 000,-

#### **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

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### TV/Internett/Bredbånd

Ligger kabel fra Telenor til bolig, er ikke tilkoblet.

#### Parkering

På egen gårds plass.

#### Forsikringsselskap

Tryg forsikring

#### Radonmåling

Radonmåling er ikke utført.

#### Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne.

Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

#### Oppvarming

Ved: Vedovn i stue, vedkomfyr på kjøkken  
Strøm: Varmepumpe, samt panelovn på bad.

#### Energikarakter

G

#### Energifarge

Rød

#### Info energiklasse

Eier har ikke energimerket eiendommen og interessenter må derfor legge til grunn at eiendommen har energimerke G.

## Økonomi

#### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 390 000

#### Kommunale avgifter

Kr 4 713

#### Kommunale avgifter år

2023

#### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter kr. 400,- for feiing og kr. 4 313,- for renovasjon (RTA)

#### Eiendomsskatt

Kr 2 396

#### Eiendomsskatt år

2023

#### Info eiendomsskatt

Eiendomsskatten ved forrige beregning var kr 2 396,-. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig.

#### Formuesverdi primær

Kr 52 631

#### Formuesverdi primær år

2021

#### 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.

## Offentlige forhold

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 21, bruksnummer 16 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:

4212/21/16:

27.07.2007 - Dokumentnr: 605312 - Forkjøpsrett  
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:21 Bnr:1

27.07.2007 - Dokumentnr: 605312 - Bestemmelse om veg  
Rettighetshaver: Knr:4212 Gnr:21 Bnr:1

09.11.2022 - Dokumentnr: 1272638 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver

Rettighetshaver: De Presno & Partnere AS  
Org.nr: 991 843 566

08.06.2007 - Dokumentnr: 459803 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:4212 Gnr:21 Bnr:1

01.01.2020 - Dokumentnr: 711013 - Omnummerering ved kommuneendring  
Tidligere: Knr:0912 Gnr:21 Bnr:16

27.07.2007 - Dokumentnr: 605312 - Best. om adkomstrett  
Rettighet hefter i: Knr:4212 Gnr:21 Bnr:1  
Bestemmelse om vannrett  
Bestemmelse om båtplass  
Bestemmelse om kloakkledning

#### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er ikke mottatt byggetegninger. Megler har derfor ikke kunnet kontrollere hvorvidt dagens bygninger og planløsning (herunder formål/bruk) er godkjent eller er i samsvar med eventuelle godkjente tegninger og tiltak. Dette betyr videre at det kan være rom som er inntatt som primærrrom/-areal i tilstandsrapport, men som ikke er godkjent for varig opphold.  
Ovennevnte medfører at man ikke vet hvor vidt eiendommen har lovlighetsmangler eller ikke. Konsekvenser av lovlighetsmangler er at kommunen for eksempel kan gi pålegg om tilbakeføring.

Kommunen kan også innkreve tvangsmulkt frem til manglene er brakt i orden. Kjøper overtar ansvar og risiko for nevnte forhold.

I følge opplysninger fra kommunen foreligger det ikke verken midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest på eiendommen, og plan- og bygningslovens formelle forutsetning for lovlig bruk av eiendommen kan derfor ikke dokumenteres.

#### **Vei, vann og avløp**

Privat vei, vann og avløp.

Det vil på generelt grunnlag kunne hefte usikkerhet ved private vann- og avløpsanlegg over tid. For eksempel kan spredegrøfter tettes, nye offentlige krav kan gjøre eksisterende avløpsanlegg ulovlige og grunnvannstand og øvrige forhold kan medføre endring i kvalitet og mengde på vann fra borehull og brønner. Det er ikke gitt opplysninger om at det har blitt tatt vannprøver de senere årene. Det gjøres oppmerksom på at kommuner kan foreta kartleggingsarbeid av private anlegg. Dette kan innebære fremtidige krav om utbedring av eiendommens avløpsanlegg. Kjøper overtar risiko og ansvar for nevnte forhold, herunder også for videre bruk.

#### **Regulerings og arealplaner**

Kommuneplan for Vegårshei - planperiode 2019-2031, vedtatt 05.11.2019.

Eiendommen ligger i et LNFR område (Landbruks-, natur, og friluftsområde samt reindrift). Dette betyr at området som hovedregel ikke kan utvikles med tanke på boligbygging eller annet bebyggelse, fordi det blant annet skal tas hensyn til f.eks. allemannsretten, naturvern, landbruk eller friluftsliv. I LNFR område kan det være bygge- og deleforbud, i tillegg er det ikke sannsynlig at man får godkjent

bruksendring av eksisterende bygninger eller godkjent oppføring av bygninger i strid med hovedregelen. I arealdelen i kommuneplanen kan det fremkomme opplysninger om virkningen av LNFR kategorien. Reguleringen gjelder fremtidige tiltak, dvs. eksisterende hus og fritidsboliger kan nyttes i tråd med tidligere gitte kommunale tillatelser, men reguleringen kan få konsekvenser ved eventuell gjenreisning, for eksempel etter brann. Oppføring av nye boliger i LNFR område kan ikke skje uten etter dispensasjon eller som følge av bestemmelsene i reguleringsplanen. Ta kontakt med megler for nærmere informasjon.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## Kontraksgrunnlag

#### **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. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtagelse.

#### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

#### **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**  
2 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:  
15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)  
500,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
500,- (Tingl.gebyr skjøte)  
59 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 390 000,00))

78 890,- (Omkostninger totalt)

2 468 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

**Omkostninger kjøpers beløp**  
Kr 78 890

#### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

#### **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.

#### **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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

#### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10 900,- og oppgjørshonorar kr. 3 950,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 45 000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr. 22 793,-. Utleggene omfatter: Internettannonsering, grunnpakke markedsføring, utleggsgebyr og grunnbok-sreivitutter. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket kr. 33 693,- + evt. senere avtalte utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

#### **Oppdragsansvarlig**

Bjørn Gundersen  
Eiendomsmegler  
bjorn.gundersen@aktiv.no  
Tlf: 472 01 276

#### **Ansvarlig megler**

Bjørn Gundersen  
Eiendomsmegler

bjorn.gundersen@aktiv.no  
Tlf: 472 01 276

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

**Salgsoppgavedato**  
18.09.2024



# Tilstandsrapport - NS 3600

## Moveien 189

4985 Vegårshei

Gnr: 21 Bnr: 16



### Bygningssakkyndig

Erik Sørensen



### Erik Sørensen AS

Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160

Rapport kode: 501623

Opprettet: 22.04.2023

Utskrift: 05.09.2024



## Moveien 189

4985 Vegårshei

Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindtveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



## Innledning

### Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

- § 2-1. Hvordan undersøkelser skal skje
- § 2-2. Våtrom
- § 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
- § 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
- § 2-5. Varmtvannsbereider
- § 2-6. Vannbåren varme
- § 2-7. Varmesentraler
- § 2-8. Ventilasjon
- § 2-9. Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
- § 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
- § 2-11. Yttervegger
- § 2-12. Vinduer og ytterdører
- § 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
- § 2-14. Krypekjeller
- § 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
- § 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
- § 2-17. Terrengforhold
- § 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
- § 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
- § 2-20. Oppmåling av areal
- § 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- § 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
- § 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

### Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen. Eventuelt avvik skal kommenteres.

### Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg. Fratrukk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m. Fratrukk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

### Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

### Rapporten

Rapporten er utarbeidet iht. forskrift til avhendingsloven og NS 3600:2018. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes.

### Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

### Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier. Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern. Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

### Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

### Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

### Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

### Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggeforskeren Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler". Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m. Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekvens ved brudd. Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

### Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

### Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

## Moveien 189

4985 Vegårshei

Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



### Tilstandsgrader

TG 0

#### Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

#### Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år. I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

#### Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- manglende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

#### Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser. Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

#### Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales. TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

## Moveien 189

4985 Vegårshei

Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



## Bygningssakkyndig - Erik Sørensen

### Bygningsansvarlig

Takstfirma Erik Sørensen AS, etablert i 1997, innehar autorisasjon for verditakst av bolig/næring, skade, skjønn, tilstandsrapport bolig/næring.

Faglig utdanning: Svennebrev, Mesterbrev, 2 årig tekniske fagskole.

# NITO

### Godkjenningmerker / logoer



## Premisser og forutsetninger

### Premisser

Samtlige rom var møblert eller inneholdt div. utstyr ved befaringen. Arealmåling av boligen er iht. Takstbransjens Retningslinjer ved arealmåling av boliger -2015. Opplysninger vedrørende tomteforhold er innhentet i fra Norges Eiendommer. Eiendommen er ikke sjekket for eventuelle offentlige krav og pålegg. Kommunens byggesaksarkiv er ikke kontrollert.

Ved et eventuelt salg av eiendommen er det viktig å gi kjøper informasjon om at eldre bygninger er bygget etter datidens krav og prinsipper som ikke nødvendigvis stemmer overens med dagens krav til konstruksjoner og utførelse.

Det gjøres oppmerksom på at alle bygningselementer har tilmålt levetid. Ved vurdering av de ulike elementenes tilstand er alder, sammen med blant annet tilstand og utførelse, faktorer som avgjør hvilken tilstandsgrad som benyttes. Det er viktig å se tilstandsgrad i sammenheng med alder og de levetider som er oppgitt.

Taktekking er inspisert i fra bakkenivå.

Øvrige bygninger er kun med enkel beskrivelse.

Spor etter skadedyr er ikke kartlagt.

Rapporten er oppgradert den 04.09.2024 med ny befaring.

Faktafeil som rekvirent/eier kan se ved å lese dokumentet må varsles innen 7 dager for retting.

### Forutsetninger

Rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har ikke ansettelse eller økonomiske interesser i oppdragsgivers virksomhet.



## Oppsummering av bygningens tilstand

### Enebolig

**TG 0**  
2 stk**Geologiske forhold**Skredfare  
Flomfare**TG 1**  
15 stk**Grunnmur og fundamenter**

Grunnmur

**Yttervegg**

Konstruksjon

**Yttertak**

Skorsteiner over tak

**Renner, nedløp og beslag**

Renner og nedløp

Beslag

**Kjøkken - 1. etasje**

Overflater - Gulv

Overflater - Vegger

Overflater - Himling

Avløp og vannrør

Avtrekk

Innredning

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Vannrør (stoppekran)

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder

Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft  
varmepumpe)**TG 2**  
16 stk**Mur, terreng, stikkledninger og tanker**

Terrengforhold

Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

**Drenering**

Drenering og fuksikring

**Yttervegg**

Kledning

**Vinduer og ytterdører**

Vinduer og ytterdører

**Takkonstruksjon**

Takkonstruksjon

**Yttertak**

Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Utstyr på tak

**Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)**

Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

**Etasjeskiller og gulv på grunn**

Gulv på grunn

**Innvendige trapper**

Innvendige trapper

**Ildsteder og skorsteiner**

Ildsteder

Skorsteiner inne i huset

**Loft (innredet og uinnredet)**

Konstruksjonsoppbygging

**Tekniske anlegg, VVS-anlegg**

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

**Elektrisk anlegg**

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

**TG 3**  
2 stk**Bad - 2. etasje**

Samlet vurdering:

**110 000,-****Etasjeskiller og gulv på grunn**

Etasjeskiller

**75 000,-****Estimerte kostnader på TG3****185 000,-**

## Moveien 189

4985 Vegårshei  
Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



TG IU  
1 stk

### Krypkjeller

Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

### Kommentarer til sammendrag av bygningens tilstand

Bolig av eldre dato med tilhørende bygninger beliggende på en landlig tomt. Det er nå behov for noe vedlikehold/oppgradering.

Det som først står for tur utvendig er dreneringen og kledning med råteskader og sjekke taktekkingen utvendig side vest.

Innvendig er det utlufting av kjeller og av øverloft. Bad må også oppgraderes.

Øvrige bygninger er med egne beskrivelser.

Viser forøvrig til rapportens enkelte punkter.

## Oppdragsopplysninger

### Rekvirent

Rekvirent: Lars Kristian Jørgensen      Rekvirent dato: 18.04.2023

### Besiktigelse

Til stede: Lars Kristian Jørgensen  
Takstmann Erik Sørensen      Besiktigelsesdato: 03.09.2024

## Matrikelopplysninger

### Eiendomsopplysninger

Kommunenr	Gnr	Bnr
4212	21	16

Adresse: Moveien 189, 4985 Vegårshei      Kommune: Vegårshei

### Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Lars Kristian Jørgensen

## Moveien 189

4985 Vegårshei  
Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



## Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
		Ingen dokumenter framlagt ved befaringen.

## Tomteopplysninger

### Tomten

Tomtens areal (m<sup>2</sup>): 1173,5  
Type tomt: Eiet  
Areal innhentet fra: Norges Eiendommer

### Tomtebeskrivelse

Tomt er solrik og opparbeidet med landlig beliggenhet.

### Kommentarer til tomten

Eiendommen ligger i et uregulert område.

## Bygninger på eiendommen

### Enebolig

Byggeår	Årstall for andre tiltak	Kommentar til andre tiltak
Ukjent	1853	Boligen ble flyttet til denne tomten.

## Moveien 189

4985 Vegårshei  
Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



## Moveien 189

4985 Vegårshei  
Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



# Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023

BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.

BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.

TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.

Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

### Enebolig

Arealskjema	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje	60			
2. etasje	60			
Loft	30			
Sum:	150			
Sum BRA:	150			

### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje	Gang, kjøkken, stue, soverom.			
2. etasje	Gang, bad, 2 soverom, bod.			
Loft	Et loftrom.			

### Bu

Arealskjema	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		16		
Sum BRA:	16			

### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Et verksted.		

### Lysthus

Arealskjema	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		4		
Sum BRA:	4			

### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Et rom.		

### Bygning 4

Arealskjema	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Etasje				
Sum BRA:				

### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA

### Anneks

Arealskjema	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		12		
Sum BRA:	12			

### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Et rom.		

### Eldhus

Arealskjema	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		22		
Sum BRA:	22			

### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Gang, bod, stue.		

### Bu syd

Arealskjema	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
1. etasje		6		
Sum BRA:	6			

### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Et rom.		

## Moveien 189

4985 Vegårshei  
Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



### Bu vest

Arealskjema	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	TBA (Terrasse og balkongareal)
Etasje				
1. etasje		9		17
Sum BRA:	9			

### Romfordeling

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1. etasje		Et rom.		Terrasse.

### Kommentar til arealopplysninger

Enebolig:  
Bruksareal: 150m2.  
P- rom: 115m2.  
S- rom: 35m2.

## Moveien 189

4985 Vegårshei  
Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



## Bygningsbeskrivelse

### Enebolig

#### Mur, terreng, stikkledninger og tanker

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Terrengforhold

Terreng er flatt rundt boligen, mangler fall ut i fra mur.

#### Anbefalt tiltak:

Det må etableres fall ut i fra mur.

TG 2

#### Vann og Avløp (stikkledninger, offentlig eller privat)

Vann og avløp er i plast. Vann er i fra fjorden, vannprøve anbefales tatt. Privat septik med dreneringsgrøfter i jordet.

#### Grunnmur og fundamenter

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Byggegrunn

Byggegrunn består av fjell og fyllmasse.

#### Grunnmur

Grunnmur består av gråstein. Deler av mur står ann rett på fjell.

#### Drenering

NS 3600 - Pkt. 20

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Drenering og fuktsikring

Ingen fuktsikring utført utvendig på murens tilbakefylte sider ved for eksempel montering av grunnmursplate. Drenering trenger utbedringer for å kunne oppnå tørr kjeller. Halve levetiden på drenering er nå passert.

#### Anbefalt tiltak:

Å utbedre dreneringen lar seg vanskelig gjøre pga. at deler av mur står ann rett på fjell.

## Moveien 189

4985 Vegårshei  
Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



### Yttervegg

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Konstruksjon

Konstruksjon består av tømmer og side øst er i bindingsverk.

TG 2

##### Kledning

Kledning er av type stående i fra 1959, er lektet ut i fra vindspærre og har vanlig elde mht. alder. Råte i en del kledningsbord, hovedsakelig på bunn av vegg øst.

##### Anbefalt tiltak:

Kledning med råteskader må på sikt byttes.

### Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Vinduer og ytterdører

Vinduene og ytterdører er i tre med koblet glass og noen med 1 lag glass i fra 1959. Vinduer og ytterdører har vanlig elde mht. alder.

Noen av vinduene lar seg ikke åpne.

### Takkonstruksjon

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Takkonstruksjon

Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord har dim. mindre enn dagens krav. Isolasjon lagt ut kun ved hjørne syd-øst på loftet. Gamle spor etter borebiller. Er som forventet ut i fra alder.

### Yttertak

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Tekking (undertak, lekter og yttertekking)

Tekking er med teglstein av eldre dato, undertak er med bord og sutaksplater. Sutaksplater, lekter og sløyfer er i fra ca 2015. Tekking har vanlig elde mht. alder.

Flere av steinene må legges til rette side vest.

TG 2

##### Utstyr på tak

Stigetrinn mangler.

##### Anbefalt tiltak:

Stigetrinn må monteres.

## Moveien 189

4985 Vegårshei  
Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



TG 1

##### Skorsteiner over tak

Pipe er helbeslått over tak.

### Renner, nedløp og beslag

NS 3600 - Pkt. 17

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Renner og nedløp

Renner og nedløp er i plastbelagt stål. Nedløp ender rett på grunn. Fallforhold er ikke sjekket.

TG 1

##### Beslag

Beslag over tak virker ok på utforming.

### Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

NS 3600 - Pkt. 5

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Konstruksjoner (tilfarergulv, himling og vegger)

Kun grovkjeller med fjell og jord på gulv. Vegger i mur. Himling er med panel. En del fukt i grunnen og rom har mangelfull utlufting. Fukt er relatert til utvendig drenering.

### Krypkjeller

NS 3600 - Pkt. 6

#### Vurdering / Avvik

TG IU

##### Innvendig inspeksjon er ikke mulig, kun utvendige observasjoner er mulig

Ingen tilgang til kryprom på del øst, luke for inspeksjon må monteres pga. dette er en risikokonstruksjon.

### Bad 2. etasje

NS 3600 - Pkt. 1

#### Vurdering / Avvik

##### Overflater - Gulv

Gulvet er med furubord, er tilnærmet flatt, ca 25mm ute av vater. Sluk er ikke montert.

##### Overflater - Vegger

Veggene er med noe tømmer og noe panel.

##### Overflater - Himling

Himling er med panel.

##### Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Ingen vanntett sjikt montert på gulvet.

## Moveien 189

4985 Vegårshei  
Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

### Ventilasjon

Ingen ventilering av rommet.

### Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Enkel standard på baderomsinnredning som består av vask, klosett, kabinett og avløp til vaskemaskin.

### Kontroll i tilliggende konstruksjoner

Kontroll utført i tilliggende konstruksjoner og selve rommet, ingen fukt målt ved befaringen. Hulltagning er bort valgt pga. alt av rør ligger åpne.

TG 3

### Samlet vurdering:

Rommet fungerer til dagens bruk. Bør oppgraderes mht. å få et vanntett sjikt på gulv med sluk. Utlufting må ordnes.

### Anbefalt tiltak:

Renovering.

### Estimert kostnad:

110 000,-

## Kjøkken 1. etasje

NS 3600 - Pkt. 2

### Vurdering / Avvik

TG 1

#### Overflater - Gulv

Gulvet er med furubord.

TG 1

#### Overflater - Vegger

Veggene er med malt panel.

TG 1

#### Overflater - Himling

Himling er med malt panel.

TG 1

#### Avløp og vannrør

Avløp og vannrør er i plast og kobber, avrenning ok.

TG 1

#### Avtrekk

Kjøkkenventilator montert, fungerer tilfredsstillende.

TG 1

#### Innredning

Vanlig standard på kjøkkeninnredning som har normal grad av bruksslitasje mht. alder. Kjøkkeninnredning er i fra ca 2010.

## Moveien 189

4985 Vegårshei  
Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



## Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

### Beskrivelse

Etasjeskillere mellom etasjene er i tre.

### Vurdering / Avvik

TG 3

#### Etasjeskiller

Gamle spor etter borebiller til bjelkelag til 1. etasje som kun lar seg delvis inspisere pga. himling er panelt.

Høydeavvik i gang 1. etasje er 15mm.

Høydeavvik i kjøkken 1. etasje er 20mm.

Høydeavvik i gang 2. etasje er 45mm.

Høydeavvik i soverom nord 2. etasje er 40mm.

TG er ut i fra standard.

#### Anbefalt tiltak:

Avvik kan eventuelt rettes ved legging av nye gulver.

#### Estimert kostnad:

75 000,-

TG 2

#### Gulv på grunn

Gulv på grunn er jord/fjell.

## Innvendige trapper

NS 3600 - Pkt. 10

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Innvendige trapper

Trapp mellom 1. og 2. etasje er av type repo, liten høyde i bunnen av løpet og små inntrinn. Trapp til loft er med rett løp av enkel type.

## Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Ildsteder

Vedovner i kjøkken og stue, sistnevnte har liten avstand til brennbart materiale.

TG 2

#### Skorsteiner inne i huset

Pipe er i teglstein, må pga. alder sjekkes nærmere av feier.



## Moveien 189

4985 Vegårshei  
Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



### Loft (innredet og uinnredet)

NS 3600 - Pkt. 7

#### Vurdering / Avvik

TG 2

##### Konstruksjonsoppbygging

Hele 2. etasje er innredet og kledd inne, ingen tilgang til konstruksjonen. Kun kaldt øverloft som har mangelfull utluffing.

### Rom for varig opphold

NS 3600 - Pkt. 13

#### Vurdering / Avvik

##### Rømningsvei

Rømningsvei er ivaretatt i oppholdsrom.

##### Dagslysflate

Lysforhold er ivaretatt i oppholdsrom.

##### Takhøyde

Takhøyde er ivaretatt i oppholdsrom.

### Geologiske forhold

NS 3600 - Pkt. 22

#### Vurdering / Avvik

TG 0

##### Skredfare

Eiendommen ligger ikke i et rasfarlig/skredutsatt område i henhold til kommunedelplan.

TG 0

##### Flomfare

Eiendommen ligger ikke i et flomutsatt område i henhold til kommunedelplan.

### Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

#### Vurdering / Avvik

TG 1

##### Vannrør (stoppekran)

Vannrør er i plast og kobber. Varmepumpe til vann montert under trapp i 1. etasje.

TG 1

##### Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Avløpsrør er i plast.

TG 1

##### Varmtvannsbereder

VVS bereder å mindre type montert i badet.

TG 2

##### Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

Mangelfull ventilering av boligen innvendig.

## Moveien 189

4985 Vegårshei  
Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



TG 1

### Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft-til-luft varmepumpe)

Varmepumpe fra ca 2018 montert i gang 2. etasje.

### Frittstående byggverk Bu

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

##### Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom

Areal er uten takoverheng side nord og syd. Byggeår ca 2011.

##### Grunnmur:

Mur er i betong og gulvet er med grus.

##### Yttervegger:

Yttervegger er i tre med stående kledning, ligger ann rett mot papp. Deler av kledning har kontakt med grunn.

##### Takkonstruksjon:

Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen som består av plassbygde sperrer.

##### Taktekking:

Taket er tekket med plastbelagte stålplater på hoveddelen og plater side syd, takoverheng side nord er med teglstein. Undertak består av finerplater og papp.

Bygningen er i enkel utførelse med liten dim. på bærende konstruksjoner.

## Moveien 189

4985 Vegårshei  
Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



### Frittstående byggverk Lysthus

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

**Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**  
Byggeår ukjent.

Grunnmur:  
Mur er med stable stein. Gulvet er i tre med furubord.

Yttervegger:  
Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde.

Takkonstruksjon:  
Taket er av type valmtak. Konstruksjonen består av plassbygde sperrer med dim. kun 2"x4".

Taktekking:  
Taket er tekket med shingel, deler må reinkuttes ved gavler. Undertak består av bord.

Bygningen er i enkel utførelse.

### Frittstående byggverk Anneks

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

**Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**  
Byggeår 2018.

Grunnmur:  
Mur er fundamenter i tre. Gulvet er i tre.

Yttervegger:  
Yttervegger er i tre med stående kledning, har vanlig elde.

Takkonstruksjon:  
Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjonen, er kledd inne.

Taktekking:  
Taket er tekket med shingel. Undertak består av bord.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

## Moveien 189

4985 Vegårshei  
Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



### Frittstående byggverk Eldhus

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

**Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**  
Byggeår ca 1853.

Grunnmur:  
Mur er i gråstein og gulvet er i tre.

Yttervegger:  
Yttervegger er i tre med stående kledning, har en del råteskader i bunnen av veggene.

Takkonstruksjon:  
Taket er av type saltak. Konstruksjonen består av sperrer med åser og takbord.

Taktekking:  
Taket er tekket med teglstein. Undertak består av bord.

Bygningen er isolert innvendig, kun 5 cm i taket. Det er nå behov for noe vedlikehold på deler av kledning.

### Frittstående byggverk Bu syd

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

**Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**

Grunnmur:  
Ingen mur montert, sviller ligger ann rett på grunn. Gulvet er med skifer.

Yttervegger:  
Yttervegger er i tre med stående kledning.

Takkonstruksjon:  
Taket er av type saltak. Ingen tilgang til konstruksjon, er kledd inne.

Taktekking:  
Taket er tekket med betongstein. Undertak består av bord.

Bygningen har vanlig elde og er i enkel utførelse.

## Moveien 189

4985 Vegårshei  
Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



### Frittstående byggverk Bu vest

NS 3600 - Pkt. 21

#### Vurdering / Avvik

**Frittstående byggverk (garasje, anneks, bod, naust) på egen eiendom samt bruksrettigheter på annenmanns eiendom**  
Byggeår 2018.

Grunnmur:  
Mur er fundamenter i betong. Gulvet er i tre.

Yttervegger:  
Yttervegger er i tre med stående kledning.

Takkonstruksjon:  
Taket er av type saltak.

Taktekking:  
Taket er tekket med shingel. Undertak består av bord.

Bygningen har vanlig elde mht. alder.

### Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

#### Beskrivelse

Sikringsskap montert ved trappe repo til 2. etasje på vegg syd.  
63 ampere, 7 kurser.

Undertegnede takstmann har ikke EL. kompetanse.

#### Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalrehabilitert?		Ukjent.
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det fortsatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget, etter 01.01.1999?	Ja	
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	ca. 2007	Pumpe septik.
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller eventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Nei	

## Moveien 189

4985 Vegårshei  
Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
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? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

#### Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?	Nei	
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med. Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.	Ja	Pga. alder til boligen bør her foretas en EL. sjekk på anlegget av fagkyndige pga. dette krever spesiell kompetanse.

#### Vurdering / Avvik

TG 2

#### Helhetsvurdering av det elektriske anlegget

Ved anbefaling av nærmere sjekk på EL anlegget av fagkyndige gir standarden automatisk TG 2.

## Moveien 189

4985 Vegårshei  
Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



### Bilder



Sikringsskap.

### Branntekniske forhold

NS 3600 - Tillegg C

#### Sjekkliste for det branntekniske anlegget

##### Boligen generelt

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Er det røykvarsler (branddetektor) i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
2	Er det brannslukkingsutstyr i boligen iht. forskriftskrav?	Ja	
3	Er rømningsveier fra rom for varig opphold i plan under terreng/kjeller iht. forskriftskrav?	Ja	
4	Er rømningsveier fra rom for varig opphold fra og med 2. etasje iht. forskriftskrav? Gjelder boenhet over flere plan.	Ja	
5	Er det branncellebegrensende skille mot annen bruksenhet eller rømningsvei? Gjelder flermannsbolig.		

##### Bolig med utgang fra og med 2. etasje

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
6	Er det røykvarslere (branddetektor) i rømningsvei?		
7	Er det utgang til to uavhengige trapperom eller rømningsvei iht. forskriftskrav? Bolig som ligger i 2. etasje kan ha tilrettelagt vindus-rømning iht. forskrift.	Ja	

## Moveien 189

4985 Vegårshei  
Gnr.: 21 Bnr.: 16

Bygningsansvarlig: Erik Sørensen AS  
Foretaksnr.: 979205996  
Adresse: Lindveit 35  
4821 Rykene  
E-post: post@eriksorensen.no  
Telefon: 90635160



NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
8	Finnes dokumentasjon på brann sikkerhet for bygningen ?	Nei	

## Signatur

### Signatur

Rykene - 05.09.2024

Sted - Dato

ERIK SØRENSEN

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma **aktiv.** Eiendomsmegling Oppdragsnr. **1409 230128**

Adresse **MOVEIEN 187**

Postnr. **4985** Sted **VEGÅRSHEI**

Er det dødsbo?  Nei  Ja  
Salg ved fullmakt?  Nei  Ja  
Har du kjennskap til eiendommen?  Nei  Ja

Dersom eiendommen selges ved fullmakt, navn på fullmektig \_\_\_\_\_

Når kjøpte du boligen? **2007** Hvor lenge har du bodd i boligen? **22** mnd

Har du bodd boligen siste 12 mnd?  Nei  Ja

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? **TRYG FOKSIKRING** Polise/avtalenr. \_\_\_\_\_

Selger 1 Fornavn **LARS KRISTIAN** Etternavn **JØRGENSEN**

Selger 2 Fornavn \_\_\_\_\_ Etternavn \_\_\_\_\_

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

1. Kjenner du til om det er/har vært fell tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.  
 Nei  Ja Beskrivelse **Nytt Toilett / Dusjbeholder**

2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort:  
Beskrivelse \_\_\_\_\_

2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_

2.3 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse \_\_\_\_\_

2.4 Er arbeidet, eller deler av arbeidet, utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_

2.5 Er forholdet byggemeldt?  Nei  Ja

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_

4. Kjenner du til om det er fell ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5.  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

9/12/1

4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad?  
 Nei  Ja Beskrivelse **Dugnad / Egeninnsats**

4.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse \_\_\_\_\_

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig lukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter eller skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse **Mus på loft / Ikke i beboelsesområde**

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja \_\_\_\_\_

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_

10.1 Har det vært utført arbeid på takteking/takrenner/beslag? Hvis ja; beskriv hvilke tiltak som er utført.  
 Nei  Ja Beskrivelse **Bytte takbeleg / Suttak**

10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse **Egeninnsats / Dugnad**

11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå videre til punkt 12.  
 Nei  Ja Beskrivelse **Nytt el. anlegg / Nytt sanitæranlegg**

11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses.  
Beskrivelse **Bergan M/S / Steinhilf Elektrisiker**

11.2 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_

12. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?  
 Nei  Ja Beskrivelse **El anlegg / Varmepumpe**

13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?  
 Nei  Ja Kommentar \_\_\_\_\_

15. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?  
 Nei  Ja Beskrivelse \_\_\_\_\_

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

L K J

16. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse: \_\_\_\_\_
17. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Nei  Ja Beskrivelse: \_\_\_\_\_
- 17.1 Hvis ja, har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, for eksempel ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?  
 Nei  Ja Kommentar: \_\_\_\_\_
18. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l.? Hvis nei, gå videre til punkt 18.2.  
 Nei  Ja Beskrivelse: \_\_\_\_\_
- 18.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse: \_\_\_\_\_
- 18.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdi?  
 Nei  Ja Beskrivelse: \_\_\_\_\_ Siste målte radonverdi: \_\_\_\_\_
19. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 20.  
 Nei  Ja Beskrivelse: \_\_\_\_\_
- 19.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?  
 Nei  Ja Beskrivelse: \_\_\_\_\_
20. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdiggjøtt?  
 Nei  Ja Beskrivelse: \_\_\_\_\_
21. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja Beskrivelse: \_\_\_\_\_
22. 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)? Hvis ja, redegjør:  
 Nei  Ja Beskrivelse: \_\_\_\_\_

**SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORRETSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

23. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja Beskrivelse: \_\_\_\_\_
24. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja Beskrivelse: \_\_\_\_\_
25. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja Beskrivelse: \_\_\_\_\_
26. Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja Beskrivelse: \_\_\_\_\_

**TILLEGGSKOMMENTAR** (Er det behov for plass til flere kommentarer, skal disse skrives på eget ark)

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 selskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

L K J  
 Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

3

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligegendom i følgende tilfeller:

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

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsopdrag 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 næringsseidendom, 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 boligegendommen.

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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht. vilkår.

Date: 26/4 Sted: Veggli

Signatur selger 1: \_\_\_\_\_ Signatur selger 2: \_\_\_\_\_

Gars K Jørg  
 INGEN ENDRINGER I EGEN ERKLÆRINGEN  
 6/11-23 - Gars Jørg  
 7/5-24 Gars Jørg

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsopdrag):

4

19.04.2023



**Vegårshei kommune**

**Adresse:** Molandsveien 11, 4985 Vegårshei  
**Telefon:** 37170200  
**Epost:** [post@vegarshei.kommune.no](mailto:post@vegarshei.kommune.no)  
**Hjemmeside:** <http://www.vegarshei.kommune.no>

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	<b>21</b>	Bnr.:	<b>16</b>	Fnr.:		Snr.:	
Adresse: <b>Moveien 189, 4985 Vegårshei</b>							

### Reguleringsforhold

#### Gjeldende arealplan m/bestemmelser

Kommuneplan for Vegårshei – planperiode 2019 – 2031, vedtatt 05.11.2019.

Eiendommen ligger i område: Regulert  Uregulert  **LNFR**

Dersom uregulert: Eiendommen ligger i område som i kommuneplan er planlagt til:

Kommentarer:

### Innsendte arealplaner

	Ja	Nei
Arealplaner under arbeid i området:		<b>X</b>

Kommentarer:

Opplysningene omfatter planer som kun vedrører selve eiendommen. Forhold vedrørende planer utenfor eiendommen kan bli tatt med dersom kommunen finner at det er av betydelig interesse. Kommunen er ikke ansvarlig for å ha unnlatt å gi slike opplysninger.

19.04.2023



**Vegårshei kommune**

**Adresse:** Molandsveien 11, 4985 Vegårshei  
**Telefon:** 37170200  
**Epost:** [post@vegarshei.kommune.no](mailto:post@vegarshei.kommune.no)  
**Hjemmeside:** <http://www.vegarshei.kommune.no>

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	<b>21</b>	Bnr.:	<b>16</b>	Fnr.:		Snr.:	
Adresse: <b>Moveien 189, 4985 Vegårshei</b>							

### Ferdigattest/Midlertidig brukstillatelse

	Ja	Nei
Om det er utstedt ferdigattest for bygningen(e)		<b>X</b>
Om det er utstedt midlertidig brukstillatelse		<b>X</b>

Kommentarer: Bolighus er SEFRAK-registrert og var opprinnelig våningshus for gnr 21 bnr 1. Vi har ingen tegninger for bygningene på eiendommen i vårt arkiv. Vi har lagt ved ferdigattest for avløpsanlegg fra 2008.

19.04.2023



**Vegårshei kommune**

**Adresse:** Molandsveien 11, 4985 Vegårshei  
**Telefon:** 37170200  
**Epost:** [post@vegarshei.kommune.no](mailto:post@vegarshei.kommune.no)  
**Hjemmeside:** <http://www.vegarshei.kommune.no>

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	<b>21</b>	Bnr.:	<b>16</b>	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	<b>Moveien 189, 4985 Vegårshei</b>						

### Godkjente bygningstegninger

I alt  bygningstegninger er vedlagt i PDF-format

**Kommentarer:** Bolighus er SEFRAK-registrert og var opprinnelig våningshus for gnr 21 bnr 1. Vi har ingen tegninger for bygningene på eiendommen i vårt arkiv.

19.04.2023



**Vegårshei kommune**

**Adresse:** Molandsveien 11, 4985 Vegårshei  
**Telefon:** 37170200  
**Epost:** [post@vegarshei.kommune.no](mailto:post@vegarshei.kommune.no)  
**Hjemmeside:** <http://www.vegarshei.kommune.no>

## MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	<b>21</b>	Bnr.:	<b>16</b>	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	<b>Moveien 189, 4985 Vegårshei</b>						

### Veg, vannforsyning og avløp

	Tilknyttet offentlig nett	Tilknyttet privat nett	Ikke tilknyttet
Vann	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Avløp	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Foreligger det pålegg om endring av tilknytningsforhold til eiendommen?			<input type="checkbox"/>
			<input checked="" type="checkbox"/>
I tilfelle hvilken?			

	Tilknyttet offentlig veg	Tilknyttet privat veg	Ikke tilknyttet
Veg	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>





## Vegårshei kommune

19.04.2023

Adresse: Molandsveien 11, 4985 Vegårshei  
Telefon: 37170200  
Epost: [post@vegarshei.kommune.no](mailto:post@vegarshei.kommune.no)  
Hjemmeside: <http://www.vegarshei.kommune.no>

### MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	<b>21</b>	Bnr.:	<b>16</b>	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	<b>Moveien 189, 4985 Vegårshei</b>						

#### Restanser og legalpant

Ingen heftelser med legalpant.

Eiendommen har restansebeløp på kommunale avgifter på kr

Renter, omkostninger, purregebyr pr dags dato kr

Kommentarer:



## Vegårshei kommune

19.04.2023

Adresse: Molandsveien 11, 4985 Vegårshei  
Telefon: 37170200  
Epost: [post@vegarshei.kommune.no](mailto:post@vegarshei.kommune.no)  
Hjemmeside: <http://www.vegarshei.kommune.no>

### MEGLEROPPLYSNINGER

Gnr.:	<b>21</b>	Bnr.:	<b>16</b>	Fnr.:		Snr.:	
Adresse:	<b>Moveien 189, 4985 Vegårshei</b>						

#### Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Kommunale avgifter utgjør totalt kr **2795,98** pr. år (inkl mva).

I dette inngår følgende avgifter:

Vann	kr	0,00
Avløp	kr	0,00
Feiing	kr	400,00
Eiendomsskatt	kr	2395,98

Vannavgift etter måler:

Ja                      Nei

**NB! Opplysninger om avgifter for renovasjon og slam må bestilles direkte fra Risør- og Tvedestrandregionens Avfallsselskap AS (RTA AS)**

Nilsen Maskin AS

4985 VEGÅRSHEI

 Bankkontonr.: 2938.05.01706  
 Organisasjonsnr.: 964 965 048

 Dato: 25.04.2013  
 Vår ref: 2008/581-8  
 Deres ref:  
 Saksbehandler:  
 Tore Smeland  
 Tlf: 37 17 02 23

## FERDIGATTEST

**LARS K. JØRGENSEN - AVLØPSANLEGG FOR BOLIG PÅ ROMUNDSTAD  
 GNR. 21, BNR. 16**

 Tiltakshaver: 

 Ansvarlig søker: 

Ferdigattest er gitt med hjemmel i plan- og bygningslovens § 99 nr. 1, og gjelder for avløpsanlegg for bolig på Romundstad, gnr. 21, bnr. 16, 4985 Vegårshei.

Utslippstillatelse er gitt 29.09.08 av undertegnede.

Tillatelse til tiltak er gitt 14.01.09 av undertegnede.

Kontrollerklæring for kontroll av utførelse er datert 15.04.13 (Nilsen Maskin AS).

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

Anlegget eller deler av det må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jfr. plan- og bygningsloven § 93). Bruksendring krever særlig tillatelse (jfr. plan- og bygningsloven § 93).

Med hilsen

 Tore Smeland  
 avdelingsingeniør

 Kopi: Lars K. Jørgensen, 4985 Vegårshei  
 RTA AS, Hestemyr, 4950 Risør

## ÅRSGEBYR/RESTANSER RENOVASJON OG SLAM

Kommune nr.	Kommune navn	Gnr.	Bnr	Fnr	Seknr
4212	Vegårshei	21	16		
Adresse til bygningen:			Eiers navn:		
Moveien 189			Lars Kristian Jørgensen		
Bygningstype iflg matrikkel:					
Avtalenummer:		113722	Kundenummer:		

## Årsgebyr på eiendommen, betalt gjennom RTA A/S

Renovasjon helårs	Renovasjon fritid	Privat slamanlegg
kr 4 313,-	kr	1 500,-
Sum avgifter pr år		kr 5 813,- inkl.mva

 Kommentar:

	JA	NEI	BELØP
Restanser på eiendommen:		x	KR
Kommentar:			

Dato: 19.04.2023

 Med vennlig hilsen  
 RTA A/S  
 Åse Trydal

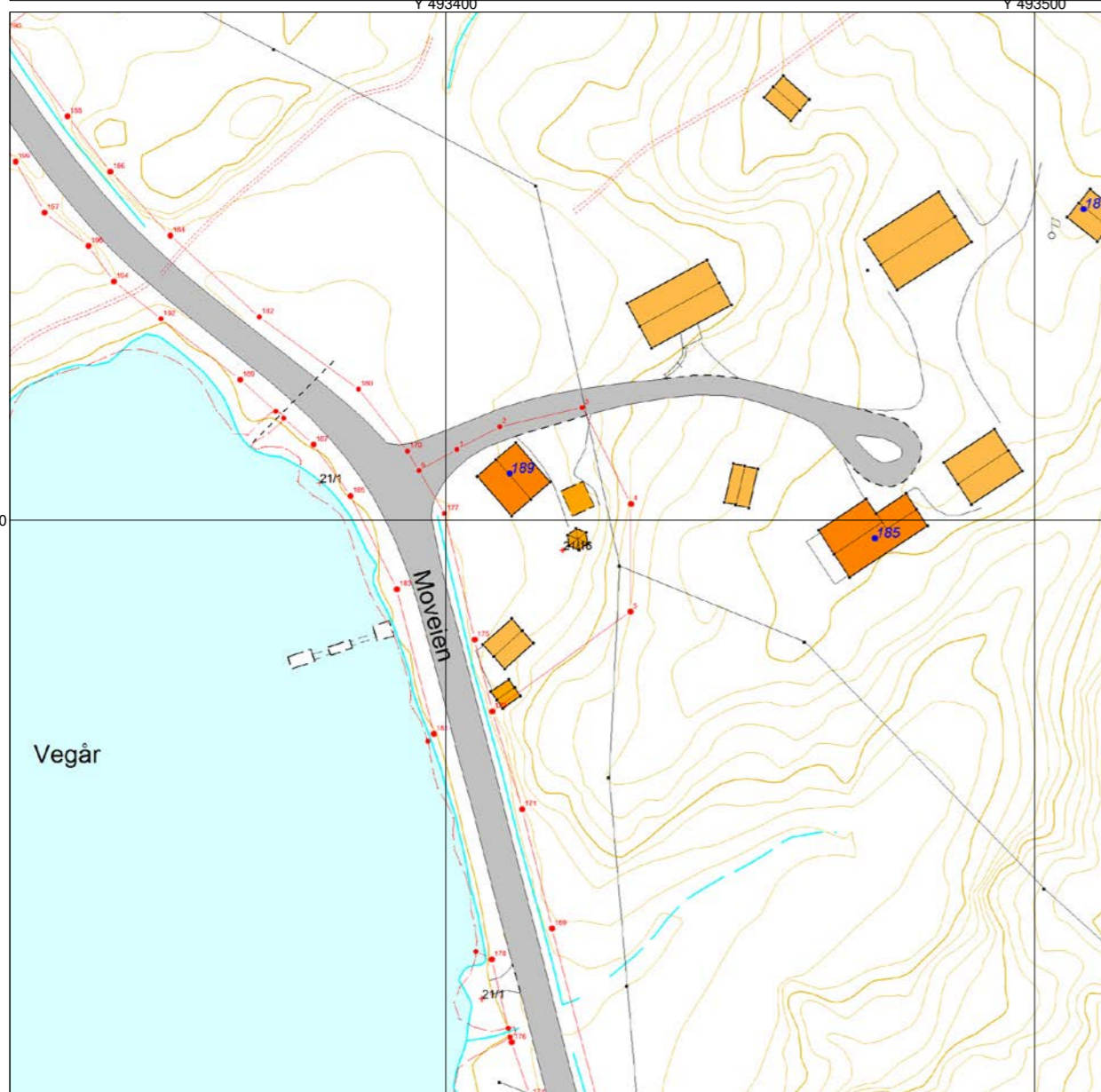
**NB Fritidseiendommer!**
**Nøkkel til avfallsbu SKAL følge hytta!!**

# SITUASJONSKART

G.nr 21 B.nr 16 F.nr Målestokk: 1:1000  
 Adresse: Moveien 189 Sign.: Dato: 19.04.2023  
 Grensene er ikke rettsgyldige Areal/mrk.: 1173 m2



**VEGÅRSHEI  
KOMMUNE**



## Tegnforklaring

	Vegareal		Eiendomsgrense		Stolpe		Grense, godkj. bolt
	Gang-/sykkelsti		Usikker eiend.gr.		Kum		Grense, bolt
	Bolighus		Høydekurve		Sluk		Grense, kors
	Bygning		Gjerde/Steingjerde		Flaggstang		Grense, røys/stein
	Vann/elv		Forstøtningsmur		Fornminne		Grense, umerket



## Kommuneplan Vegårshei 2019 – 2031 Bestemmelser og retningslinjer

Vedtatt av kommunestyret den 05.11.2019, sak 19/111



# Innhold

<b>BESTEMMELSER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL</b>	<b>4</b>
<b>1. Rettsvirkning</b>	<b>4</b>
<b>2. Generelle bestemmelser</b>	<b>4</b>
2.1 Plankrav	
2.2 Utbyggingsavtaler	
2.3 Rekkefølgekrav	
2.4 Byggegrense langs vassdrag	
2.5 Byggegrense langs vei, jernbane og høyspentlinjer	
2.6 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø	
2.7 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner	
2.8 Områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål	
<b>3. Eksisterende boligbebyggelse</b>	<b>7</b>
<b>4. Landbruks-, natur- og friluftsområder samt reindrift LNF(R)</b>	<b>8</b>
4.1 Bygge- og anleggstiltak i LNF(R)-områder	
4.2 Spredt boligbebyggelse i LNF(R)-områder	
4.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF(R)-områder	
4.4 Spredt næringsbebyggelse i LNF(R)-områder	
<b>5. Sikringssone for drikkevannskilde (H110)</b>	<b>10</b>
<b>6. Sikringssone - restriksjoner over jernbanetunnel (H190)</b>	<b>10</b>
<b>7. Faresone flom (H320)</b>	<b>10</b>
<b>8. Faresone ras- og skred (H310)</b>	<b>11</b>
<b>9. Sone med særlig hensyn til friluftsliv (H530)</b>	<b>11</b>
<b>10. Båndleggingssone Kulturminne (Vegårshei kirkested) (H730)</b>	<b>11</b>
Vedlegg 1: tabell med omfanget av planlagt spredt boligbygging med tillatt antall boliger i planperioden:	12
Vedlegg 2: tabell med omfanget av planlagt spredt fritidsbebyggelse med tillatt antall fritidsboliger/hytter i planperioden	13
Vedlegg 3: tabell med godkjente gjeldende reguleringsplaner	13
Vedlegg 3: tabell med godkjente gjeldende disposisjonsplaner	13
<b>RETNINGSLINJER TIL KOMMUNEPLANENS AREALDEL</b>	<b>14</b>
<b>1. Områder langs vassdrag</b>	<b>14</b>
1.1 Generelt	
1.2 Byggegrense langs vassdrag	
1.3 Brygger	
1.4 Verna vassdrag	
<b>2. Klimavennlige tiltak</b>	<b>15</b>
<b>3. Landbruk, natur og friluftsområder</b>	<b>15</b>
3.1 Generelt	
3.2 LNF(R)-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse	

<b>4. Hensynssoner</b>	<b>17</b>
<b>4.1 Støysone (H210 / H220)</b>	
<b>4.2 Fareområde høyspent</b>	
<b>4.3 Bevaring kulturmiljø (H570)</b>	
<b>4.4 Landbruk og kulturlandskap (H510)</b>	
<b>4.5 Bevaring naturmiljø (H560)</b>	

## Bestemmelser til kommuneplanens arealdel

Rettslig bindende bestemmelser til kommuneplanens arealdel gitt med hjemmel i Lov om planlegging og byggesaksbehandling (plan- og bygningsloven / pbl) kapittel 11.

**Kart:** Plankart Kommuneplan Vegårshei 2019-2031 datert 05.11.2019

### 1 RETTSVIRKNING

Kommuneplanens arealdel gjelder foran eldre regulerings- og disposisjonsplaner i den grad disse ikke er innarbeidet i kommuneplanen. Kommuneplanens arealdel faller imidlertid bort i den utstrekning den strider mot reguleringsplaner med bestemmelser som senere blir gjort gjeldende.

Tabell 3 og 4 viser tidligere godkjente regulerings- og disposisjonsplaner som gjelder foran Kommuneplanens arealdel, men byggegrenser i områder for bebyggelse og anlegg langs vann og vassdrag skal likevel gjelde foran slik det fremgår av kommuneplanens arealdel (se bestemmelsene punkt 2.3: Byggegrense langs vassdrag).

*pbl § 11-6 og § 11-5 2. ledd.*

## 2 GENERELLE BESTEMMELSER

### 2.1 Plankrav

Utbygging i områder avsatt til bebyggelse og anlegg kan ikke startes opp før det foreligger godkjent reguleringsplan.

Unntatt fra plankravet er:

- utbygging innenfor og i samsvar med eksisterende og påbegynte disposisjonsplaner
- mindre byggearbeider i områder avsatt til bebyggelse og anlegg etter pbl §§ 20-1 pkt. h og i, 20-2 og 20-3 for:
  - Bebygde boligtomter med boligformål (se bestemmelser § 3.1)
  - Vegårshei jernbanestasjon
  - Næringstomt Myra med gnr/bnr 43/34

*pbl § 11-9 nr. 1*

### 2.2 Utbyggingsavtaler

- Det kan inngås utbyggingsavtaler i.h.t. bestemmelsene i pbl. kap. 17. Kvalitetskrav og kostnader mv. i forbindelse med opparbeidelse, og overdragelse av arealer og anlegg til kommunen avtales i det enkelte tilfelle.
- Utbyggingsavtaler skal godkjennes av kommunestyret.
- I utbyggingsavtalen kan det tas inn bestemmelser blant annet om kommunen skal ha tildelingsrett eller forkjøpsrett til en andel av tomtene/boenhetene

*pbl. § 11-9 nr. 2*

### 2.3 Rekkefølgekrav

- Ved utbygging av boligområder stilles det krav om samtidig ferdigstillelse av bygning(er) og uteområder, herunder lekeplasser.
- For områder avsatt til bebyggelse og anlegg, jf. pbl § 11-7 nr. 1, kan utbygging ikke finne sted før adkomst, vannforsyning, avløpsanlegg, elektrisitetsforsyning og annen infrastruktur er på plass.
- I nye områder- og ved utvidelse av eksisterende områder for bebyggelse og anlegg med fritidsbebyggelse som underformål, skal det være opparbeidet vannforsynings- og avløpsanlegg før fritidsbolig(er) ferdigstilles / tas i bruk.
- For alle planer og tiltak i områder med løsmasse under marin grense må faren for områdeskred vurderes i henhold til krav i TEK 17 § 7-3 med veiledning, herunder NVEs veileder 1/2019.
- Før det gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest til ny bolig i boligområde Tjennheia (1, 2 og/eller 3), skal all boring, sprenging og knusing i masseuttaksområdet være avsluttet og området være sikret etter gjeldende regelverk.

*pbl § 11-9 nr. 4*

### 2.4 Byggegrense langs vassdrag

Det er i kommunen, ifølge pbl § 1-8, ikke tillatt å føre opp ny bebyggelse eller foreta vesentlig endring av bestående bygning, eller utføre andre varige tiltak, herunder terrenginngrep, langs vassdrag inntil 50 m fra normal vannstand. Rundt Vegår og langs Storelva fra Høldammen til innløp i Ubergsvann er denne avstanden 100 m.

Unntatt herfra er:

- Utbyggingsområder og disposisjonsplaner hvor det er vist byggegrense på kommuneplanens plankart. I disse områder kan utbygging skje ifølge byggegrense mot vassdrag slik disse fremgår av plankartet.
- Områdene langs vassdrag i Vegårshei sentrum slik det er skravert på kart og angitt som 'Hensynsoner – Byggeforbud langs vassdrag'.
- I LNF(R)-områder med spredt bolig-, fritids- og næringsbebyggelse gjelder formåls grensen som byggegrensen langs vassdrag.

*pbl § 11-9 nr. 5 og § 11.11 nr. 5*

### 2.5 Byggegrense langs vei, jernbane og høyspentlinjer

Langs vei, jernbane og høyspentlinjer gjelder byggegrenser slik det fremgår av gjeldende lovgivning (veglov, jernbanelov og forskrift om elektriske forsyningsanlegg) med mindre annet er fastsatt i reguleringsplan.

*pbl § 11-9 nr. 5*

## 2.6 Hensyn til bevaring av eksisterende bygninger og annet kulturmiljø

### Estetikk

- Ethvert tiltak som berører et kulturminne eller dets omgivelser, skal prosjekteres og utføres slik at det har gode visuelle kvaliteter både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon og dets bygde og naturlige omgivelser og plassering.

### Eksisterende bebyggelse

- Verneverdig (SEFRAK registrerte) bebyggelse kan utbedres, moderniseres og ombygges dersom bygningens eksteriør i målestokk, form, detaljering, materialbruk og farger blir opprettholdt eller tilbakeført. Kommunen kan ved slike arbeider stille krav til utførelsen.
- Tilbygg og påbygg i tilknytning til verneverdig bebyggelse kan tillates når det etter kommunens vurdering er godt tilpasset landskapet, bygningen, eiendommen og bygningsmiljøets særpreg, når det gjelder volum/skala, struktur og tradisjon. Utomhusanlegg av betydning for kulturmiljøet skal vurderes, og ev. ikke fjernes uten kommunens godkjenning.
- Ved tiltak som berører bygninger som ut ifra antikvariske verdier (herunder bygningshistorie, håndverkshistorie, arkitekturhistorie, bygningsmiljø, autentisitet, sjeldenhet, representativitet, opplevelsesverdi, bruksverdi og integritet) er del av et helhetlig bygningsmiljø, skal det gjøres særskilt vurdering. Det samme vil kunne gjelde gjelder nyere bygg med særskilt arkitektonisk verdi.

pbl § 11-9 nr. 7

## 2.7 Forhold som skal avklares og belyses i reguleringsplaner

Ved utarbeiding av reguleringsplaner skal forhold som nevnt i 'Konsekvensutredning og risiko- og sårbarhetsanalyse for arealdelen' vurderes og avklares nærmere.

pbl § 11-9 nr. 8

## 2.8 Områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål

Innenfor områder med kombinert bebyggelse og anleggsformål kan det brukes til forretning, kontor og boligformål (det er ikke tillat med boligformål på bakkeplan/første etasje).

## 3. EKSISTERENDE BOLIGBEBYGGELSE

### 3.1 Eksisterende boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse

Disse bestemmelsene gjelder kun disse bebygde tomter på Myra og Ubergsmoen med boligformål (eksisterende) som ligger utenfor detaljregulerte områder:

Myra:	Ubergsmoen:
Gnr/bnr 43/9	Gnr/bnr 51/8
Gnr/bnr 43/10	Gnr/bnr 51/10
Gnr/bnr 43/12	
Gnr/bnr 43/13	
Gnr/bnr 43/19	
Gnr/bnr 43/23	
Gnr/bnr 43/24	
Gnr/bnr 43/29	
Gnr/bnr 43/33	
Gnr/bnr 43/42	
Gnr/bnr 43/48	
Gnr/bnr 43/50	
Gnr/bnr 43/62	
Gnr/bnr 43/76	
Gnr/bnr 43/79	
Gnr/bnr 43/84	
Gnr/bnr 43/85	
Gnr/bnr 43/86	
Gnr/bnr 43/104	

- Området kan brukes til boligformål / frittliggende småhusbebyggelse. Det kan bygges eneboliger med eller uten hybelleilighet samt tomannsboliger eller boliger med flere leiligheter.
- Frittliggende småhusbebyggelse skal i hovedsak oppføres som trehusbebyggelse, mens andre materialer kan være synlige i fasadene, for eksempel grunnmur eller deler av fasadene i tegl, mur eller betong.
- Prosent tillatt bebygd areal % BYA = 40 % per tomt eksklusiv parkering på terreng.
- Maksimal mønehøyde 9,0 m og maksimal gesimshøyde 6,0 m
- Takvinkel mellom 22 grader og 40 grader
- På hver boligtomt skal det per boenhet opparbeides minst 2 parkeringsplasser i garasje/carport eller på terreng. For ekstra hybel / hybelleilighet (inntil 40 m<sup>2</sup> BRA) i boligen, skal antall parkeringsplasser økes med 1 for hver slik hybel / hybelleilighet.
- Det skal ikke bygges nærmere enn 10 meter fra LNF-områder med dyrka mark.

pbl § 11-10 nr. 1

## 4 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSOMRÅDER SAMT REINDRIFT LNF(R)

### 4.1 Bygge- og anleggstiltak i LNF(R)-områder

I LNF(R)-området er det generelt forbud mot oppføring av bebyggelse og anlegg. I LNF(R)-området kan tiltak og anlegg knyttet til stedbunden virksomhet tillates etter søknad. I retningslinjene §3.1 er det omtalt hva menes med stedbunden virksomhet.

### 4.2 Spredt boligbebyggelse i LNF(R)-områder

Områdene for planlagt spredt boligbebyggelse er nummerert SB1 – SB58, mens områdene for eksisterende spredt boligbebyggelse er unummererte. I områdene avsatt til planlagt spredt boligbebyggelse er det tillatt med spredt utbygging av nye boliger slik det framgår i tabell 1, jf. pbl § 11-11 nr. 2, under følgende forutsetning:

Ved spredt boligbebyggelse gjelder følgende bestemmelser angående omfang, lokalisering og utforming:

- Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til LNF(R) med planlagt spredt boligbebyggelse skal det utarbeides en skisse som viser plasseringer av tomter og bolighus i området, og denne skissen skal gjelde for hele planperioden.
- Tomter kan bygges med et samlet prosent tillatt bebygd areal, % -BYA = 20 % og maks. 350 m<sup>2</sup> BYA per tomt.
- Maksimal tillatt gesimshøyde er 7 meter og mønehøyde 10 meter. Disse verdier kan overskrides ved utvidelse av eksisterende bygninger med samme høyder som den eksisterende bygningen har.
- På hver tomt skal det minimum være 2 biloppstillingsplasser per boenhet.
- Det skal avsettes 50m<sup>2</sup> lekeareal pr. bolig. Lekeareal kan avsettes på hver enkelte tomt.
- Fradeling av tomter og plassering av bygninger skal skje på en slik måte at gamle ferdselsveier og stier opprettholdes evt. erstattes/legges om for allmenn bruk.
- Det skal utarbeides en skisse for intern arealdisponering i området
- Det skal ikke bygges nærmere enn 10 meter fra dyrka mark
- Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med naturvern-, landskapsvern, kulturvern, og friluftsinnteresser.
- Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- Søknader om tiltak i disse områdene innenfor en omkrets av 100 meter fra det omsøkte tiltaket hvor det fremkommer et rune R skal saken oversendes til Fylkeskommunen til vurdering før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i Kulturminneloven § 9. Det samme vil gjelde for bygninger registrert i Sefrak fra før 1850.
- Avstandskrav som følger av pbl, herunder også § 1-8, og til enhver tid gjeldende byggegrense til offentlig vei jf. vegloven § 29 og § 30.
- I LNF(R)-områder med spredt boligbebyggelse gjelder formåls grensen som byggegrensen langs vassdrag.

*pbl § 11-11 nr. 2*

### 4.3 Spredt fritidsbebyggelse i LNF(R)-områder

Områdene for planlagt spredt fritidsbebyggelse er nummerert SF1 – SF9. I områdene avsatt til planlagt spredt fritidsbebyggelse er det tillatt med spredt utbygging av nye fritidsboliger slik det framgår i tabell 2, jf. pbl § 11-11 nr. 2, under følgende forutsetning:

Ved spredt fritidsbebyggelse gjelder følgende bestemmelser angående omfang, lokalisering og utforming:

- Før det gis tillatelse til tiltak i et område avsatt til LNF(R) med spredt fritidsbebyggelse skal det utarbeides en skisse som viser plasseringer av tomter og fritidsbebyggelse i området, og denne skissen skal gjelde for hele planperioden.
- Tomter kan bygges med et samlet tillatt bebygd areal på 150 m<sup>2</sup> BYA (eksklusiv parkeringsareal)
- Maksimal tillatt gesimshøyde er 4 meter og mønehøyde 6 meter. Disse verdier kan overskrides ved utvidelse av eksisterende bygninger med samme høyder som den eksisterende bygningen har.
- Fradeling av tomter og plassering av bygninger skal skje på en slik måte at gamle ferdselsveier og stier opprettholdes evt. erstattes/legges om for allmenn bruk.
- Det skal utarbeides en skisse for intern arealdisponering i området
- Det skal ikke bygges nærmere enn 10 meter fra dyrka mark
- Bygninger skal ikke plasseres i konflikt med naturvern-, landskapsvern, kulturvern, og friluftsinnteresser.
- Plasseringen skal tilpasses kulturlandskapet og avklares i samsvar med naturmangfoldloven § 7.
- Søknader om tiltak i disse områdene innenfor en omkrets av 100 meter fra det omsøkte tiltaket hvor det fremkommer et rune R skal saken oversendes til fylkeskommunen til vurdering før tiltak kan settes i verk jf. krav om undersøkelsesplikt i Kulturminneloven § 9. Det samme vil gjelde for bygninger registrert i Sefrak fra før 1850.
- Avstandskrav som følger av pbl, herunder også § 1-8, og til enhver tid gjeldende byggegrense til offentlig vei jf. vegloven § 29 og § 30.
- I LNF(R)-områder med spredt fritidsbebyggelse gjelder formåls grensen som byggegrensen langs vassdrag.

*pbl § 11-11 nr. 2*

### 4.4 Spredt næringsbebyggelse i LNF(R)-områder (villmarkscamp)

Områdene for planlagt spredt næringsbebyggelse (villmarkscamp) er nummerert SN1 – SN2. I områdene avsatt til planlagt spredt næringsbebyggelse er det tillatt med etablering av villmarkscamp under følgende forutsetning:

Ved spredt næringsbebyggelse gjelder følgende bestemmelser angående omfang, lokalisering og utforming:

- Det er tillatt med en lavvo eller bu på maks. ca.30 kvadratmeter, biodo/utedo og grillplass.
- Gamle ferdselsveier og stier opprettholdes
- Bygninger/konstruksjoner skal ikke plasseres i konflikt med naturvern-, landskapsvern, kulturvern, og friluftsinnteresser.

*pbl § 11-11 nr. 2*

## 5. SIKRINGSSONE FOR DRIKKEVANNSKILDE (H110)

### Sikringssone (H110\_1): Drikkevannskilde Ljøsvann

Innenfor sikringssonen for drikkevannskilde (Ljøsvann) gjelder det forbud mot:

- bebyggelse
- beitedyr / husdyr
- alle former for gjødsling av mark, skog og vann
- motorisert ferdsel på Ljøsvann
- (skogs)drift over islagt vann
- bruk av sprøytemidler
- oppbevaring av diesel, petroleumsprodukter og andre farlige/giftige stoffer/væsker på stasjonær tank.
- organisert bading og annen organisert unødig aktivitet/ferdsel

### Sikringssone (H110\_2): Ubergsmoen vannverk

Innenfor drikkevannskildens sikringssone tillates ikke nye virksomhet som kan medføre fare for forurensning av vannkilden. Før det evt. gis tillatelse til tiltak innenfor sikringssonene, skal godkjenning foreligge fra vannverkseier og vannverkets tilsynsmyndighet.

*pbl § 11-8 a)*

## 6. SIKRINGSSONE – RESTRIKSJONER OVER JERNBANETUNNEL (H 190)

Innenfor hensynssone for sikring - restriksjoner over jernbanetunnel (H 190) er det ikke tillatt med tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, fundamentering og påføring av tilleggslast, eller som på annen måte kan skade tunnelanlegget, uten spesiell tillatelse fra forvaltningsmyndigheten.

*pbl § 11-8 a)*

## 7. FARESONE FLOM (H320)

a) Hensynssone flomfare for Vegår, Ubergsvann, Nordbråttjenn, Bokkholtjenn, deler av Storelva, Songdalselva, Lillelv, Eskjedalsbekken og Fidalsbekken er vist på plankartet med skravur. Tiltak i denne flomsonen kan tillates hvis det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

b) For øvrige områder i kommunens vann og vassdrag kan tiltak i områder innenfor flomaktsomhetsområde (jmfør NVE (Atlas) aktsomhetskart for flom) tillates hvis det foreligger nærmere faglig vurdering/dokumentasjon av flomfaren og/eller hvis det utføres tiltak som sikrer ny bebyggelse mot flom i tråd med kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

*pbl § 11-8 a)*

## 8. FARESONE RAS- OG SKRED (H310)

### H310 – 1: Rambergstea Næringsområde

### H310 – 2: Våje campingområde

I hensynssone skredfare (= aktsomhetsområde for ras- og skredfare, NVE) tillates ikke etablering av ny bebyggelse med mindre det foreligger en fagkyndig utredning og/eller dokumentasjon av tilstrekkelig sikkerhet i henhold til kravene i gjeldende tekniske forskrifter til plan- og bygningsloven.

*pbl § 11-8 a)*

## 9. SONE MED SÆRLIG HENSYN TIL FRILUFTSLIV (H530)

- LNF(R)-sone der friluftsliv er dominerende. Innenfor disse områdene skal formål for friluftsliv gis prioritet.
- Det skal særlig tas hensyn til at tiltak ikke skal svekke adkomstmulighetene og at områdene ikke disponeres slik at friluftslivet blir skadelidende eller får redusert betydning.
- Det skal legges vekt på å bevare en variert og sammenhengende grønnstruktur som ivaretar viktige friluftslivs- og naturverninteresser.
- Statlig sikrede friluftsområder med hensynssone friluftsliv (H530) kan ikke nyttes til annet enn friluftslivsformål for allmennheten uten samtykke fra staten ved Miljødirektoratet. De fire statlig sikrede friluftsområder som Vegårshei kommune har er: Høl (Vegår), Langøya (Vegår), Vaskarplassen (Myra) og Tangen (Ubergsmoen).

*pbl § 11-8 c)*

## 10. BÅNDLEGGINGSSONE KULTURMINNE (H730)

Det middelalderske kirkestedet er et automatisk fredet kulturminne. Alle inngrep i grunnen eller andre tiltak som kan virke inn på det automatisk fredete kulturminnet innenfor hensynssonen er ikke tillatt uten etter dispensasjon fra kulturminneloven. Unntak gjelder for bruk av eksisterende graver som har vært i kontinuerlig bruk siden middelalderen".

*pbl § 11-8 d)*



<b>Tabell 1: Omfanget av planlagt spredt boligbygging med tillatt antall boliger i planperioden (fra vedtaksdato 05.11.2019). Sjekk oppdatert status med kommunen</b>			
Nr.	Område	gnr/bnr	antall
SB1	Vierli	33/1, 2	4
SB2	Nærestad	32/1	2
SB3	Simonstad	31/3	6
SB4	Nærestad	32/5	2
SB5	Røed	32/10	6
SB7	Hølliene	42/27	4
SB8	Solnes	32/33	1
SB10	Råssålkilen og Bulitjenn	38/1	2
SB14	Ettestøl	42/380, 379, 358	4
SB15	Ettestøl	42/71	1
SB16	Nordkjenn	1/1	4
SB17	Tveiten	1/1	2
SB18	Selåsdalen	1/1	1
SB19	Selåsvatn	2/2	1
SB20	Ormshammer	3/1	3
SB21	Ormshammer	3/1	3
SB22	Espeland	4/2	6
SB24	Sørdal	6/12	3
SB26	Færsnes	16/3	4
SB27	Steheia - Rugnesmoen	17/1	6
SB29	Nes	18/1	4
SB30	Haukenes, Mosnes	26/1	1
SB33	Sundet	20/1	6
SB34	Nyli	6/33	3
SB35	Gorrtangen	12/1	2
SB36	Nesland	16/10	5
SB37	Hommelsgård	46/1	5
SB39	Simonstad	31/3	2
SB42	Sundet	20/6	4
SB43	Espeland	4/2	3
SB44	Skeimyr	6/4	1
SB45	Mjåvatn / Varden	14/7	6
SB46	Skeimo	6/63	5
SB48	Lauve	41/3	2
SB49	Lauve	41/3	1
SB50	Lauve	41/3	3
SB51	Lauve	41/3	1
SB52	Lauve	41/28	2
SB53	Mo	25/9	4
SB54	Simonstad	31/3	1
SB55	Skeimyr	6/4	5
SB56	Flaten	36/19 og 36/3	3
SB57	Bråten / Ripeheia	36/25	6
SB58	Mosness	26/1	6

<b>Tabell 2: Omfanget av planlagt spredt fritidsbebyggelse med tillatt antall fritidsboliger/hytter i planperioden (fra vedtaksdato 05.11.2019). Sjekk oppdatert status med kommunen</b>			
Nr.	Område	gnr/bnr	antall
SF1	Eksjedalstjenna	42/2	1
SF2	Mo	26/1	1
SF3	Mo	25/9	2
SF4	Høl/Lauve	42/109	4
SF5	Olimstadkilen	38/1	4
SF6	Olimstadkilen	38/1	1
SF7	Bakken	32/1	1
SF8	Eksjø	32/1	4
SF9	Ormshammer	3/1	3

<b>Tabell 3: Godkjente gjeldende reguleringsplaner:</b>			<b>Tabell 4: Godkjente gjeldende disposisjonsplaner:</b>		
Nr.	Plannavn	År	Nr.	Plannavn	År
R3	Ubergsmoen	2017	D1	Niksjå	1975
R5	FV 92 Ormshammer bru	1998	D2	Midtvann	1972
R6	Skumbekodden	1997	D4	Tjusslia	1974
R9	Slettås	2001	D5	Kil	1976
R10	Eksjø	2006	D6	Eidet	1976
R11	Raudsandlia I og II	2001	D7	Killand I	1969
R12	Ljøstad	2008	D8	Lyngvasseidet (Blekkfjell)	1971
R13	Killand II	2016	D9	Roskifteodden	1972
R14	Lundlia og Geitedalen	2002	D10	Ålekjærstykket/Kusundet	1972
R17	Ornes	2004	D11	Tåråneset	1982
R18	Bjønnåsvann	2008	D12	Storøy 25/1	1971
R21	RV415 Fiane-Ubergsmoen	2005	D13	Storøy 25/37, 38	1971
R22	Sinesheia	2005	D14	Kleivvann	1974
R24	Middagsåsen - Harekjær	2006	D15	Kleivannsteigen	1972
R25	Hommelsgård	2007	D16	Vegårsvann 25/11, 17	1972
R26	Ufsvatn	2008	D17	Trettbekkia	1975
R27	Skarstøl	2008	D18	Vegårsvann 25/3, 35, 36	1971
R28	Vegårtun	2008	D21	Nesstø/Stogøya	1973
R29	Husfjell	2009	D22	Nesland/Stogøya	1971
R30	Sautangbukta	2009	D23	Høl	1974
R31	Mauråsen	2013	D24	Pungen	1973
R32	Vegårshei Sentrum	2011	D25	Bronen	1978
R33	Saga	2010	D26	Ettvann	1971
R34	FV 414 Fjellheim-Moland	2012	D27	Slettåsen	1976
R37	Vegårshei Kirke	2016	D28	Ljøstadvann 36/8	1971
R38	Vegårshei Bygdetun	2017	D29	Ljøstadvann 38/1	1977
R40	Nesstranda	2019	D30	Bakkekilen	1980
			D31	Eksjø	1972
			D32	Bjønnåsvann/Høgås	1981
			D33	Bjønnåsvann	1973
			D34	Grombutjenn	1974

## Retningslinjer til kommuneplanens arealdel

Retningslinjene er ikke juridisk bindende, men av veiledende og informativ karakter.

### 1. Områder langs vassdrag

#### 1.1 Generelt

Det gjelder et generelt forbud mot tiltak i strandsone jf. bestemmelse 2.3. Skogsveier (i strandsone) som har direkte tilknytning til stedbundet virksomhet og/eller skogsdrift og som behandles etter landbrukslovgivningen, kan tillates.

#### 1.2 Byggegrense langs vassdrag

Der offentlig vei kommer nærmere normal vannstand enn den angitte grense på 50 eller 100 m kan offentlig vei vurderes som ny byggegrense.

Ved bebyggelse og anlegg langs vann og vassdrag i følgende allerede bebygde områder kan det vurderes kortere byggegrenser: Sundet, Killand, Haukenes og langs Ljøstadvann fra Såget til Bråtenkrysset unntatt Ripetangen.

#### 1.3 Brygger

- Oppføring av brygge omfattes av byggesaksbestemmelsene etter plan- og bygningsloven, og en må alltid søke kommunen om slikt arbeid. Hovedregelen er at brygger ikke er tillatt andre steder enn der bryggeanlegg er vist i kommuneplan og/eller reguleringsplan.
- Brygger skal først og fremst ha som funksjon å fortøye båt, lette ombord og ilandstigning og/eller bading. Brygger skal derav ikke utformes for opphold/grilling/plassering av hagemøbler ol. En brygges totale flate (*til en eller 2 båtplasser*) bør derfor ikke overstige 15 m<sup>2</sup>. Nærmere utforming avgjøres av topografi og ev. antall båtplasser bryggen beregnes for.
- Flytebrygger kan med fordel benyttes på plasser det er langgrunt. Det må være mulig med hensiktsmessig vinteropplag.
- Mest mulig av det naturlige landskapsbildet langs Vegårvassdraget bør bevares. Vassdraget skal være pent og velregulert. Fri ferdsel i strandsonen skal søkes opprettholdt mest mulig.
- Det skal søkes å få til felles bryggeanlegg der dette er naturlig.
- Utformingen av brygger bør være mest mulig naturlig, dvs. av tre eller stein. Eventuell farge bør være nøytral i forhold til omgivelsene.

#### 1.4 Verna vassdrag

Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag er gitt ved kongelig resolusjon av 10. november 1994, jf. plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 § 17-1 første ledd. Berørte kommuner og fylkeskommuner skal legge retningslinjene til grunn for planlegging etter plan- og bygningsloven. De vernede vassdrag i Vegårshei kommune skal forvaltes i henhold til de kriterier som framgår av rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag.

Vegårvassdraget og Gjerstadvassdraget i Vegårshei kommune deles i henhold til Rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag inn i forvaltningsklasser som følger:

- Forvaltningsklasse 1: Storelva innenfor planområdet til kommunedelplan Vegårshei sentrum, samt Storelva innenfor planområdet til reguleringsplan Ubergsmoen og Ubergsvann med Kleivkilen i Vegårshei kommune.
- Forvaltningsklasse 2: Resten av Vegårvassdraget, samt Gjerstadvassdraget i Vegårshei kommune.

I forvaltningsklasse 1 bør inngrep som er til skade for pedagogiske verdier, friluftsverdier, herunder fiske og fremkommelighet i og langs vannstrengen, eller opplevelsesverdier, unngås.

I forvaltningsklasse 2 må hovedtrekkene i landskapet søkes opprettholdt. Inngrep som endrer forholdene i kantvegetasjonen langs vannstrengen og i de områder som omfattes som en del av vassdragsnaturen, bør unngås. Inngrep som enkeltvis eller i sum medfører endringer av en viss betydning i selve vannstrengen, bør unngås. Leveområder for truede plante- og dyrearter og mindre områder med store verneverdier, bør gis særlig beskyttelse.

## 2. Klimavennlige tiltak

- I alle utbyggingsprosjekter skal behovet for lademuligheter (el-bil) vurderes og tilrettelegges ved behov.
- Bygg i kommunens regi skal alltid vurderes utført i massivtre eller reisverk av trematerialer og CO<sub>2</sub> regnskap skal vektlegges i anbudsprosessen i alle kommunale byggeprosjekter.

### 3. Landbruk, natur og friluftsområder

#### 3.1 Generelt

- Vegårshei Kommune er positiv til spredt bosetting.
- Alle tiltak i LNF-området er søknadspliktig
- For definisjonen av stedbunden virksomhet, se Miljøverndepartementet og Landbruks- og matdepartementets veileder T-1443 Plan- og bygningsloven og H-2401 'Garden som ressurs'.
- Oppføring av skogshusvær i LNF-området der dette ellers ikke kommer i konflikt med andre hensyn ifølge lov, forskrift og planverk, kan vurderes tillatt og er søknadspliktig. Følgende kriterier legges til grunn:
  - Søker skal ha minimum 300 daa produktiv skog
  - Det tillates ett skogshusvær per landbrukseiendom / driftsenhet
  - Kan innredes for oppvarming og overnatting
  - Maksimalt bebygd areal på 35 m<sup>2</sup> og i en etasjeØvrige behov for skogshusvær (spisebrakker o.l.) dekkes av midlertidige, eller transportable innretninger.
- Oppføring av mindre gapahuker, uisolerte jaktbuer og jakttårn i LNF-områder der dette ellers ikke kommer i konflikt med andre hensyn ifølge lov, forskrift og planverk, kan vurderes tillatt. Samlet bruksareal (BRA), eller bebygd areal (BYA) må ikke overstige 15m<sup>2</sup>.

#### 3.2 LNF(R)-områder med spredt bolig- og fritidsbebyggelse

- Før det blir gitt tillatelse til deling av tomt, eller tiltak på ubebygd tomt, skal kommunen godkjenne plan for vannforsyning og avløpsløsning/utslippssøknad (gjelder ikke fritidsbebyggelse uten innlagt vann).
- Vannforsyning skal skje fra en hygienisk betryggende og tilstrekkelig vannkilde, jf. pbl § 27-1.
- Før tomt fradeles, eller oppføring av bygning blir satt i gang, skal bortledning av avløpsvann være sikret i samsvar med forurensningsloven, jf. pbl § 27-2 (gjelder ikke fritidsbebyggelse uten innlagt vann). På tomter, eller i områder der det er aktuelt å infiltrere avløpsvann i grunnen, skal slikt område lokaliseres på steder der det ikke er fare for at drikkevanns-, badevanns- eller friluftslivsinteresser blir skadelidende, herunder også forholdene for fisk, fauna og dyreliv i vann.
- Plassering og utforming av avkjøringer og veikryss, samt utvidet bruk av eksisterende, skal godkjennes av veimyndigheten, jf. Vegloven § 40. Det samme gjelder ved avvik fra veglovens byggegrensebestemmelser.
- Fremføring av strøm og teletjenester må avklares med respektive selskaper.
- Bygninger skal ikke plasseres på dyrket mark, jf. Jordloven § 9.

### 4. Hensynssoner

Viser arealer som har restriksjoner i forhold til bruk og utbygging. Merknader til sonetyper:

**4.1 Støysone (H210\_1 og H220\_1):** Gjelder støysone rundt Rambergstea med egne vedtatte bestemmelser.

#### 4.2 Fareområde Høyspent (H370)

Innenfor fareområde for høyspent (H370) skal alle tiltak varsles og godkjennes av linjeeier før igangsetting.

#### 4.3 Bevaring kulturmiljø (H570\_x) i Myra sentrum:

Hensikten med hensynssone for bevaring av kulturmiljø er å bevare områdets kvalitet med tanke på kulturhistorisk verdi og opplevelsesverdi.

Kulturminner og kulturmiljø skal tas vare på og utvikles som positive og identitetsskapende elementer i et helhetlig utviklingsperspektiv. Både enkelt-anlegg og bevaringsverdige områder bør sikres.

Kulturminner må ses i sammenheng med sine omgivelser, og ved ny bebyggelse og anlegg i kulturminners nærhet må det tilstrebes en tilpassing. Ethvert tiltak som berører et kulturminne eller dets omgivelser, skal prosjekteres og utføres slik at tiltaket har gode visuelle kvaliteter, både i seg selv og i forhold til tiltakets funksjon, omgivelser og plassering.

**4.4 Landbruk og kulturlandskap (H510\_x):** I disse prioriterte områdene skal hensynet til landbruksdrift og kulturlandskap vektlegges. Jordvernet skal ha et forsterket fokus i disse områdene (større restriksjonsnivå). Landbruksbygg, eller bygg knyttet til tilleggsnæring, skal ikke plasseres på jordbruksareal med mindre alternativ tomteplassering ikke lar seg realisere. For eksisterende boliger som ligger inne i hensynssonen, men ikke er tilknyttet landbruk, kan det gis tillatelse til mindre utbygginger; eksempelvis garasje, annek, bod og mindre tilbygg.

**4.5 Bevaring naturmiljø (H560\_x):** Gjelder tre naturreservater med egne vedtatte bestemmelser.



**For matrikkelenhet:**

Kommune: 4212 - VEGÅRSHEI  
 Gårdsnummer: 21  
 Bruksnummer: 16

Utskriftsdato/klokkeslett: 19.04.2023 kl. 10:49  
 Produsert av: Agnar Tore Vaaje  
 Attestert av: Vegårshei kommune

**Orientering om matrikkelbrev**

Matrikkelbrevet er hjemlet i «Lov om eigedsregistrering» (matrikkelova) av 17. juni 2005. Etter definisjonen i matrikkelovens § 3 d) er matrikkelbrevet en attestert utskrift av matrikkelen som viser alle registrerte opplysninger om en matrikkelenhet ved oppgitt dato.

**Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelbrevet**

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

For utfyllende informasjon: [www.kartverket.no/matrikkelbrev](http://www.kartverket.no/matrikkelbrev)

**Matrikkelenhet**

Matrikkelenhetstype: Grunneiendom  
 Bruksnavn:  
 Etableringsdato: 02.05.2007  
 Skyld: 0  
 Er tinglyst: Ja  
 Har festegrunner: Nei  
 Er seksjonert: Nei

**Arealrapport**

Tekst Areal Kommentar  
 Beregna areal for 21 / 16 1 173,5 m2

**Eierforhold****Tinglyste eierforhold**

Rolle	Status	Føds.d./org.nr	Navn	Bruksenhet	Adresse	Andel
Hjemmelshaver		110549	JØRGENSEN LARS KRISTIAN		Moveien 189 4985 VEGÅRSHEI	1 / 1

**Oversikt over teiger**

(EUREF89 UTM Sone 32)

Løpenr	Type	Hovedteig	Nord	Øst	Høyde	Areal	Merknader
1	Teig	Ja	6518595	493420		1 173,5 m2	

**Forretninger der matrikkelenheten er involvert**

Forretning	Forretningstype	Årsak til feilretting	Forretningsdokumentdato	Kommunal saksreferanse	Nettadresse (URL)	Annen referanse	Status	Tinglysing	Endret dato	Matrikkelføring	Signatur	Dato
Omnummerering v/kommuneendring			01.01.2020				Tinglyst		01.01.2020	smatmynd		01.01.2020
Omnummerering							Omnummerert til:	4212 - 21/16				
							Omnummerert fra:	0912 - 21/16				
Opprett ny grunneiendom ved fradeling			02.05.2007									
Kart- og delingsforretning							Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring			
							Avgiver	0912 - 21/1	-1 173,7			
							Mottaker	0912 - 21/16	1 173,7			

Adresser						
Adresstype	Adressenavn	Adressekode	Adressenr	Øst	Kretser	Atkomstpunkt
Vegadresse	Moveien	1011	189		Grunnkrets: 0109 Mo Stemmekrets: 1 Myra Kirkesokn: 05080302 Vegårshei Postnr.område: 4985 VEGÅRSHEI Tettsted:	Nei
			EUREF89 UTM Sone 32 6518608	493411		

#### Aktive bygg som er registrert på matrikkelenheten

<b>Bygningsnr:</b>	193 448 062	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	1	Datoer
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	120	Ant. etasjer:	2	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6518608 Øst: 493411	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	120	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningstype:	Våningshus	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:	Bolig	Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:		Alternativt areal:	0			
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0			

#### Etasjer

Etasje	Antall boenheter	BRA bolig	BRA annet	BRA totalt	BTA bolig	BTA annet	BTA totalt	Alt. areal	Alt. areal 2
H02	0	60	0	60	0	0	0	0	0
H01	1	60	0	60	0	0	0	0	0

#### Bruksenheter

Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
1011 Moveien 189	H0101	Bolig	0	0		0	0	21/16

#### SEFRAK-minne

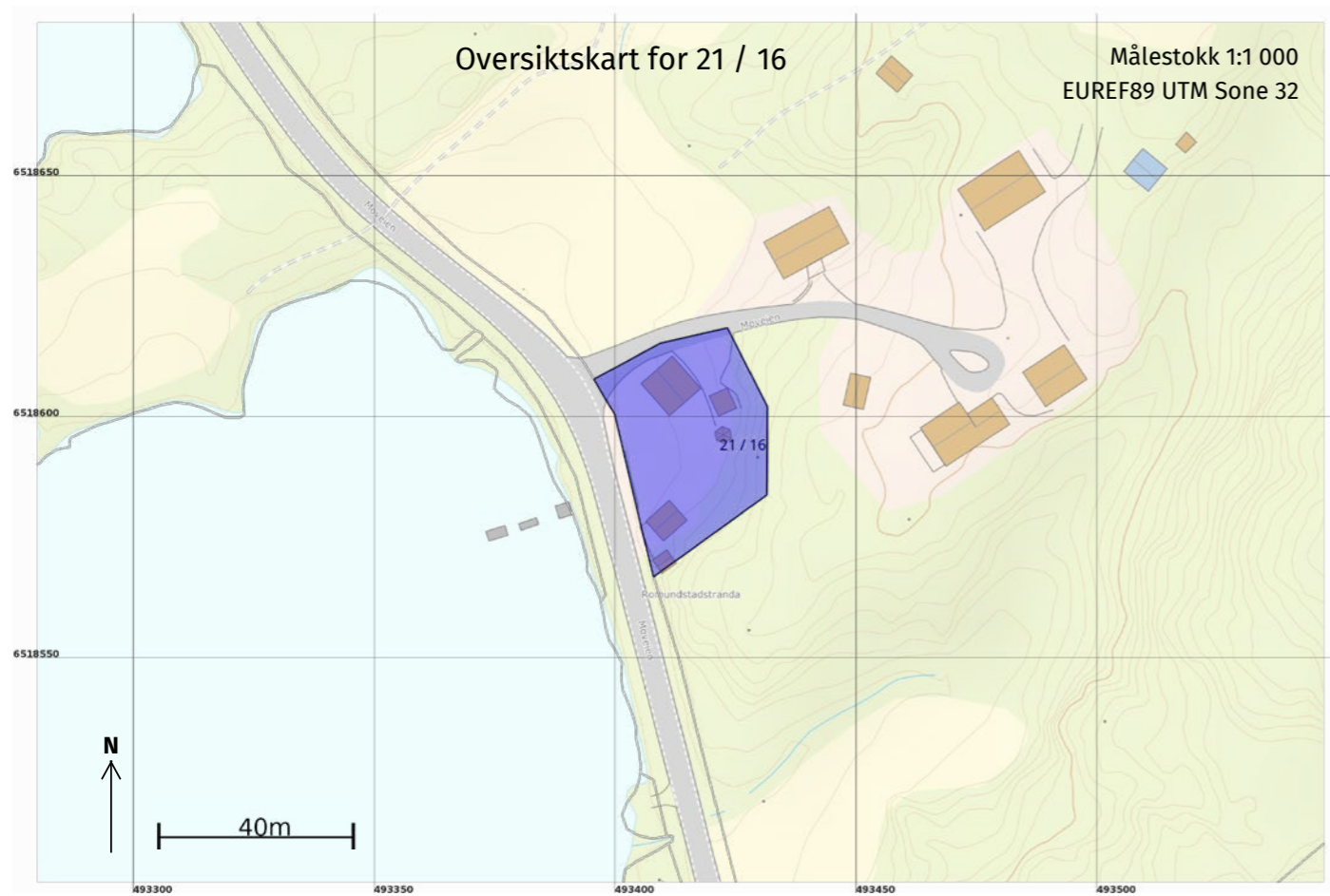
«SEFRAK er en forkorting for Sekretariatet For Registrering Av faste Kulturminner. Dette sekretariatet hadde ansvaret for en landsomfattende registrering av eldre bygninger. Et omfattende feltarbeid ble gjort i perioden 1975-1995. I dag er det Riksantikvaren som administrerer SEFRAK i samarbeid med fylkeskommunene. På <https://www.ra.no/> finnes mer informasjon om SEFRAK og om tilgang på den informasjonen som er registrert.»

SEFRAK-ID	Kulturminnebetegnelse
0912 4 14	VÅNINGSHUS, ROMUNDSTAD OG NORDBØ

<b>Bygningsnr:</b>	193 448 070	Bebygd areal:	0	Ant. boliger:	0	Datoer
<b>Løpenr:</b>		Bruksareal bolig:	0	Ant. etasjer:	0	Rammetillatelse:
Repr.punkt:	Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6518578 Øst: 493412	Bruksareal annet:	0	Vannforsyning:		Igangsettingstillatelse:
Bygningsendringskode:		Bruksareal totalt:	0	Avløp:		Tatt i bruk:
Bygningstype:	Annen landbruksbygning	Bruttoareal bolig:	0	Har heis:	Nei	Midlertidig brukstillatelse:
Næringsgruppe:		Bruttoareal annet:	0			Ferdigattest:
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	Bruttoareal totalt:	0			
Energikilder:		Alternativt areal:	0			
Oppvarming:		Alternativt areal 2:	0			

#### Bruksenheter

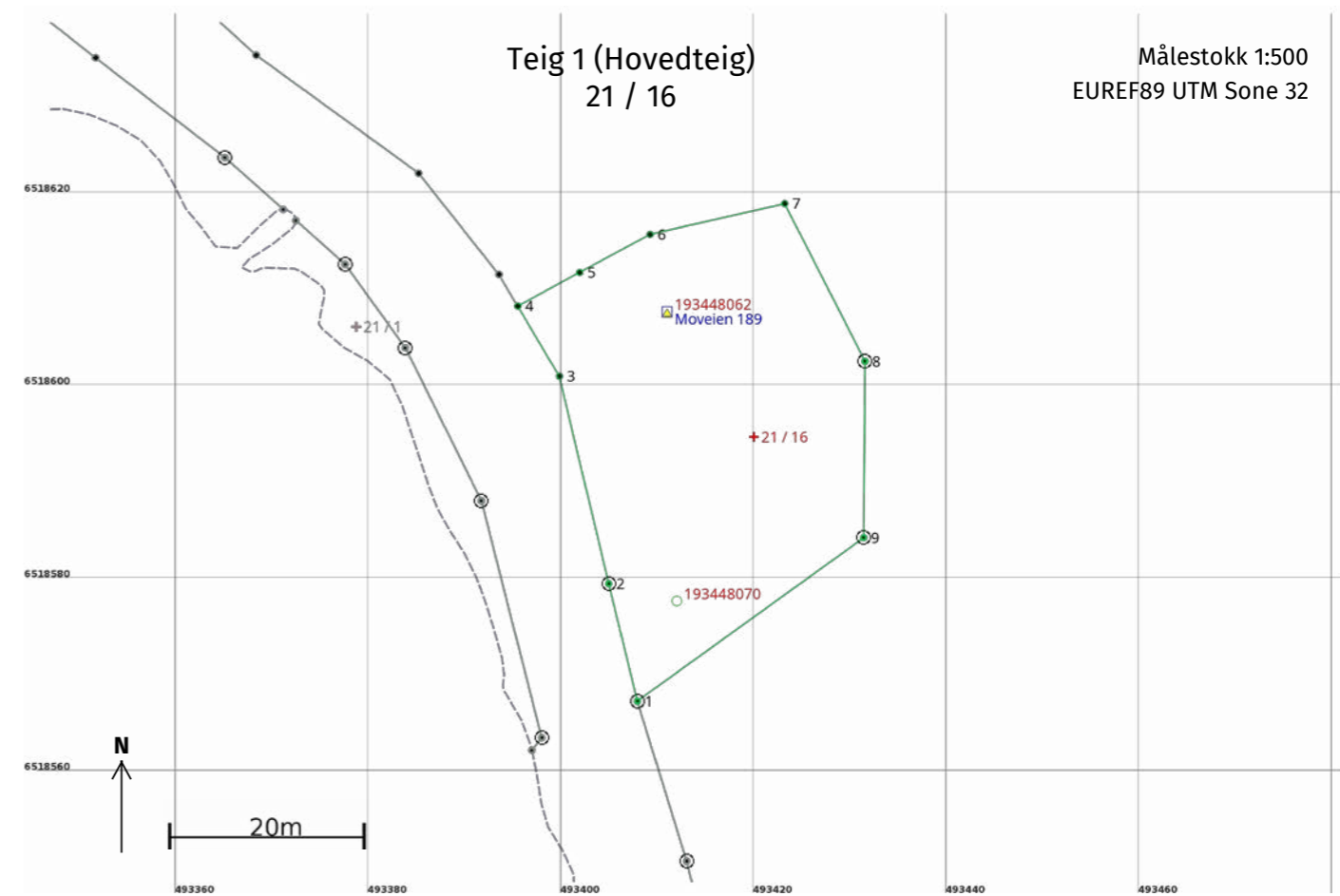
Adresse	Bruksenhetsnummer	Bruksenhetstype	Bruksareal	Ant. rom	Kjøkkentilgang	Bad	WC	Matrikkelenhet
		Unummerert bruksenhet	0	0		0	0	21/16



19.04.2023 10:49

Matrikkelbrev for 4212 - 21 / 16

Side 5 av 7



19.04.2023 10:49

Matrikkelbrev for 4212 - 21 / 16

Side 6 av 7

**Areal og koordinater**

Areal: 1173,5 Arealmerknad:  
 Representasjonspunkt: Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32 Nord: 6518595 Øst: 493420

Grensepunkt / Grenselinje		Ytre avgrensing					
Løpenr	Nord	Øst	Grensemerke nedsatt i / Lengde (m)	Grensepunkttype / Linjeinformasjon	Målemetode	Nøyaktighet (SD i cm)	Radius
1	6518567,61	493407,91	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
2	6518579,80	493404,95	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	10 Terrengmålt	15	
3	6518601,29	493399,83		Umerket	10 Terrengmålt	15	
4	6518608,57	493395,51		Annen detalj	60 Genererte data (interpolasjon)	13	
5	6518612,06	493401,95		Annen detalj	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
6	6518616,01	493409,25		Annen detalj	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
7	6518619,20	493423,20		Annen detalj	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
8	6518602,85	493431,52	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	
9	6518584,56	493431,39	Fjell	Offentlig godkjent grensemerke	96 GNSS: Fasemåling (Real time kinematic)	13	

Skjøte 1)

Returneres til:  
 Økonomisk Rådgivning AS  
 Skrubbedalsveien 5  
 4848 Arendal



Opplysningene i lettene 1-6 registreres i grunnboken

**1. Eiendommen(e)**

Kommunenumr: 0912 Kommunnavn: Vegårshei eldre bolig Romunda Gnr: 21 Bnr: 16 Fester: Seksjonsnr: Ideell andel: 1/1

Overdragelsen gjelder by og på feste!  Nei  Ja

Godkjenning fra bortefersteren er ikke nødvendig i h.t. tomtefesteloven kap. 4 eller avtale  Nei  Ja

Om fatter overdragelsen ideell andel, når under særsek sjon, skal andelens størrelse oppgis: Størrelse ideell andel: Eiendom men legger til en annen eiendom som tilbehør eller avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d  Nei  Ja

Beskaffenhet:  1. Bebyggd  2. Ubebygde

Bruk av grunn:  B. Bolig-eiendom  F. Fritids-eiendom  V. Forretningskontor  I. Industri  L. Landbruk  K. Off. vei  A. Annet

Type bolig:  FB. Frittliggende bolig  TB. Tomannsbolig  RK. Rekkehus/RKKjede  BK. Blokk-tiltallighet  AN. Annet

**2. Kjøpesum**

Kr. 0,- Utvist til salg på det frie marked  Ja  Nei

Omsetningstype:  1. Frit salg  2. Gave (heft eller delvis)  3. Ekspropriasjon  4. Tvangsauksjon  5. Uskifte  6. Skifte oppgjør  8. Annet

Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte.

**3. Salgsverdi/Avgiftsgrunnlag**

Kr. 200.000,-

**4. Overdras fra**

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 5) Navn Ideell andel

[Redacted]	Ingrid Hølland	1/3
[Redacted]	Knut Øia	1/6
[Redacted]	Marthe Halvorsen	1/6
[Redacted]	Knut Hølland	1/6
[Redacted]	Karen Kristine Hølland Solvik	1/6

**5. Til**

Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) 5) Navn Fast bosatt i Norge Ideell andel

[Redacted]	Lars Kristian Jørgensen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

**6. Særskilte avtaler (bestemmelser som skal tinglyses)**

OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

Den eldre boligen gnr. 21 bnr. 16 skal ha følgende rettigheter på gnr. 21 bnr. 1:

- adkomst på gårdaveg
- ta sommervann fra Vegår rett ut for boligen
- båt feste og enkel brygge i Vegår rett ut for boligen
- ANLEGG AV LØPSPANLEGG

Ved overdragelse av den eldre boligen gnr. 21 bnr. 16 fra Lars K. Jørgensen til andre enn livearvinger, skal eieren av Romundstad gnr. 21 bnr. 1 ha forkjøpsrett.

Dato: 02.02.2007 Utstederens underskrift:





**6. Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)** *forts fra side 1*

Sok kjøper av den eldre boligen gnr. 21 bnr. 16 godtar jeg bestemmelsene om forkjøpsrett for eieren av gnr. 21 bnr. 1.

Vegårshei, *2/2* 2007 *Lars Kristian Jørgensen*

*Gm. 21 bnr. 1 skal ha rett om gnr. 21 bnr. 16*  
*Arendal 15.06.2007 Lars Jørgensen*

**7. Kjøper/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon<sup>6)</sup>**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato, sted

Kjøper/erverters underskrift | Gjentas med maskin eller blok kbokstaver

*x) Endringen punktet 6 er faktisk etter vedtak av Vegårshei kommune:*  
*Sordalen 31.01.2007 13/09 13.06.2007*  
*Plan og Bygm. Lønn 16.08.2007 soks 31/07 Odd Utstumo*

**8. Erklæring om utsteders sivilstand m.v.<sup>7)</sup>**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hv erandre og begge underskriv er som utsteder?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato *02.02.2007 Vegårshei*

Utsteders underskrift<sup>8)</sup> | Gjentas med maskin eller blok kbokstaver

*Knut Øia*  
*Marthe Halvorsen*  
*Knut Hølland*  
*Karen Kristine H. Solvik*  
*Ingrid Hølland*

Ingrid Hølland  
Knut Øia  
Marthe Halvorsen  
Knut Hølland  
Karen Kristine Hølland Solvik

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Fødselsnr. | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blok kbokstaver

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

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blok kbokstaver

*Odd Utstumo* Odd Utstumo

Adresse *Myra, 4848 Arendal*

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blok kbokstaver

*Johanne Sjø* *Jan Børge Eisa*

Adresse *BANKEMOEN NORGE, 4760 BIRKEDAL*

Transport av festeretten godkjennes.

Bortfesterens underskrift | Gjentas med maskin eller blok kbokstaver

Dato, Utstederens underskrift

*02.02.2007*

**10. Hjemmelshaver/ hjemmelshavernes**

Fødselsnr. (11 siffer)/O rg.nr. (9 siffer) | Navn

**11. Erklæring om sivilstand m.v. for hjemmelshaver<sup>7)</sup>**

1. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?  
 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er hjemmelshaver(ne) gift eller registrert(e) partner(e) med hv erandre og begge underskriv er som hjemmelshavere?  
 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaver(ne) og dennes (deres) ektefelle(r) eller registrert(e) partner(e) bruker som felles bolig?  
 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

**12. Underskrifter og bekreftelser**

Som eier/fester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen

Dato, sted *Arendal 18.06.2007*

Hjemmelshavers underskrift<sup>7)</sup> | Gjentas med maskin eller blok kbokstaver

*Thorleif Gjennestad* *THORLEIF GIJENNESTAD*

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Fødselsnr. | Ektefelles/registrert partners underskrift | Gjentas med maskin eller blok kbokstaver

*Ingrid Gjennestad* *INGRID W. GIJENNESTAD*

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

1. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blok kbokstaver

Adresse

2. Vitneunderskrift | Gjentas med maskin eller blok kbokstaver

Adresse

**Noter:**

1) Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokument kan tinglyses.

2) Dersom eiendommen har underleierstatus, kan feltet for seksjonsnummer benyttes.

3) Underskrift nederst i felt 9.

4) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette feltet. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fyll begge felt ut, så salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftsloven § 1, 2. ledd og § 3.

5) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal benyttes.

6) Feltet skal kun fylles ut dersom dokumentet gjelder overdragelse av boligseksjon.

7) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/registrerte, og samtykkepåtegnningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.

8) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende arkivering om sivilstand eller med ektefellesamtykke.

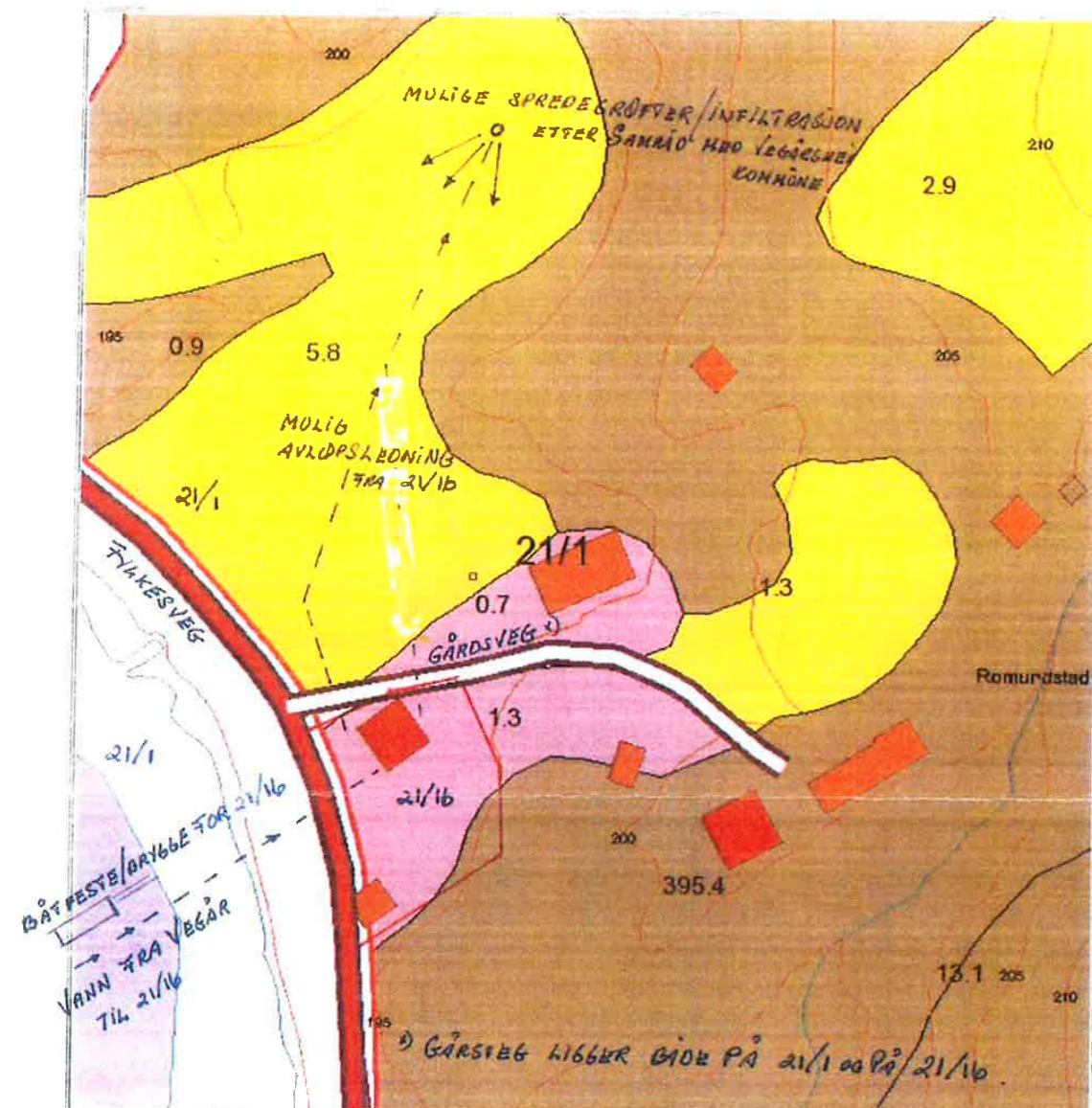
9) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsattest, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, arververven og arververvens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søskent kan ikke bekrefte utstederens underskrift.

Dato, Utstederens underskrift

*02.02.2007*



# Moveien 189



Økonomisk Rådgivning AS  
for landbruk og byggenæring  
Skrubbedalsveien 5, 4848 Arendal  
Tlf. 37 00 51 90

Arendal, 23.07.2017  
Jordavgjøring av gm. 21 km. 1 og 21 km. 16 og rettigheter.  
Øld Leobrunno

## Gårdskart

0912-21/1

Målestokk: 1:1000



Ajourføringsbehov meldes til landbrukskontoret

Utskriftsdato: 23.7.2007

Tegnforklaring (Arealdata i dekar)	
Fulldyrka jord	12.2
Overflatedyrka jord	0.0
Innmarksbeite	0.0
Skog	877.3
Anna mark	16.5
Ikke klassifisert	4.4
<b>Totalt</b>	<b>910.4</b>

Kartet viser en presentasjon av valgt type gårdskart for den valgte landbruksselemdommen. I tillegg vises bakgrunnskart for gjenkjennelse.

Arealstatistikken viser arealer i dekar av de ulike arealklasser for landbruksselemdommen.

Det kan forekomme avrundingsforskjeller i arealtallene.

— Eiendomsgrenser  
- - - Gamle markslagsgrenser fra ØK

KART FOR RETTIGHETER MELLOM gm. 21 km. 1 og gm. 21 km. 16 på Vegårshei.

Arendal 23/7/2017 INGRID KOLLAND

for arvingene Øld Leobrunno

KNUT ØIA KNUT KOLLAND

MARTHE HÅNDORSEN

KORKEN H. SOLVÅG 2007.2007 12:40

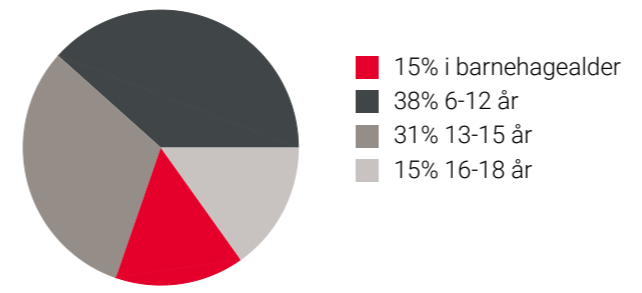
## Offentlig transport

Moveien	24 min	1.9 km
Linje 155		
Vegårshei stasjon	9 min	6.9 km
Linje F5		
Kristiansand Kjevik	1 t 29 min	

## Skoler

Vegårshei skule (1-10 kl.)	11 min	8.1 km
287 elever, 19 klasser		
Tvedestrand videregående skole	35 min	31.5 km
460 elever, 38 klasser		
Risør videregående skole	44 min	37.8 km
300 elever, 15 klasser		

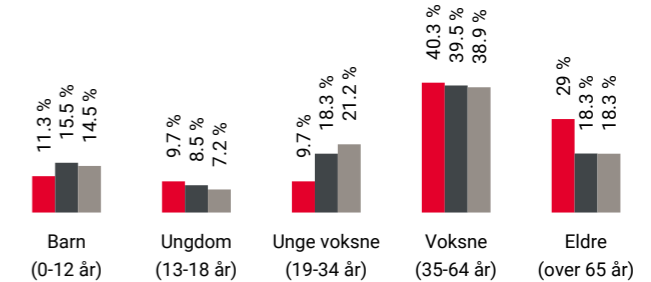
## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Sivilstand

		Norge
Gift	47%	33%
Ikke gift	40%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	6%	4%

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Mo	62	37
Kommune: Vegårshei	2 131	1 038
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Dyrebo gårdsbarnehage (1-5 år)	8 min	6.4 km
22 barn		
Vegårshei barnehage avd. Myra (1-5 år)	11 min	8.5 km
21 barn		
Ljøstadsaga barnehage (1-5 år)	12 min	9.7 km
41 barn		

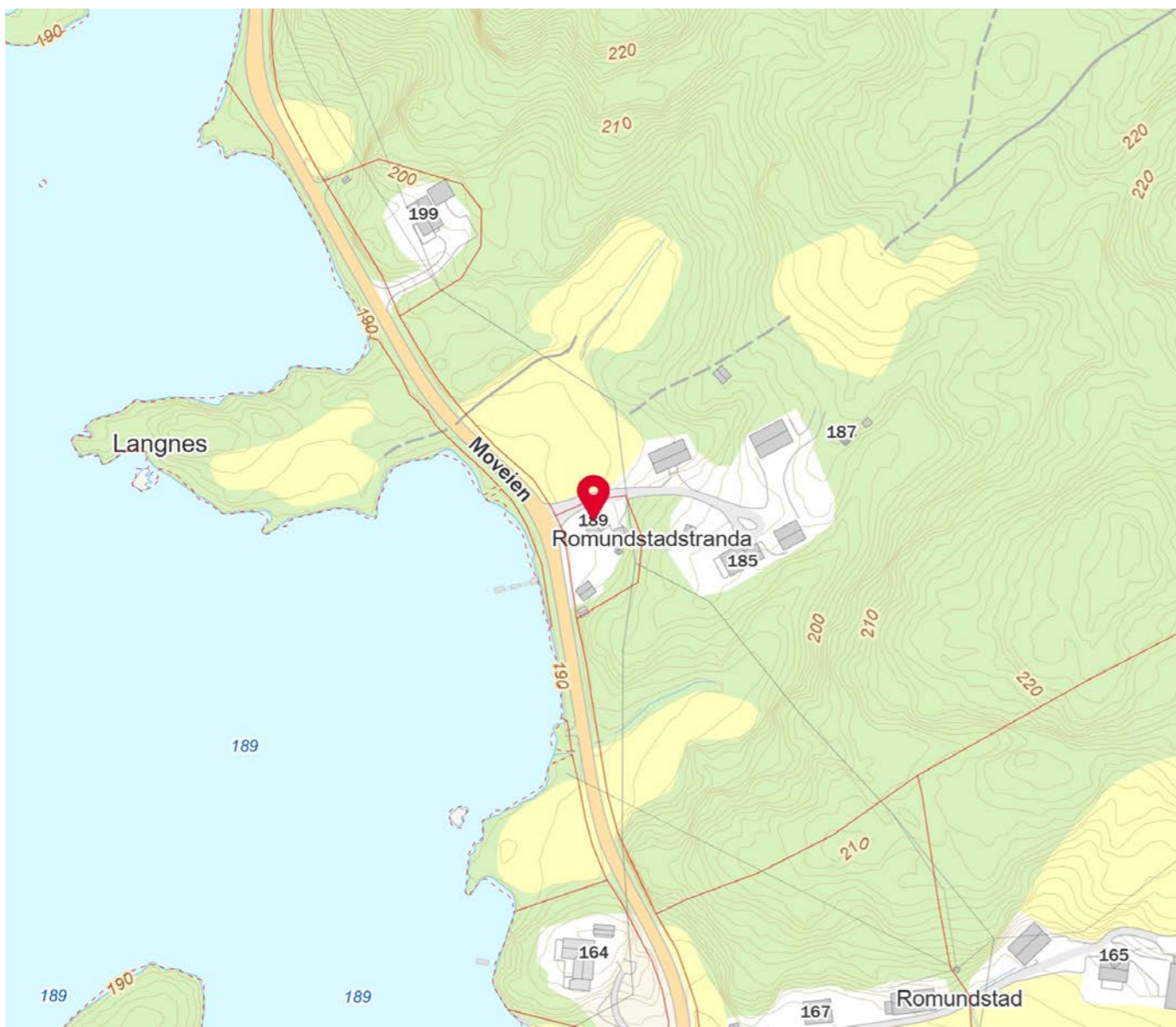
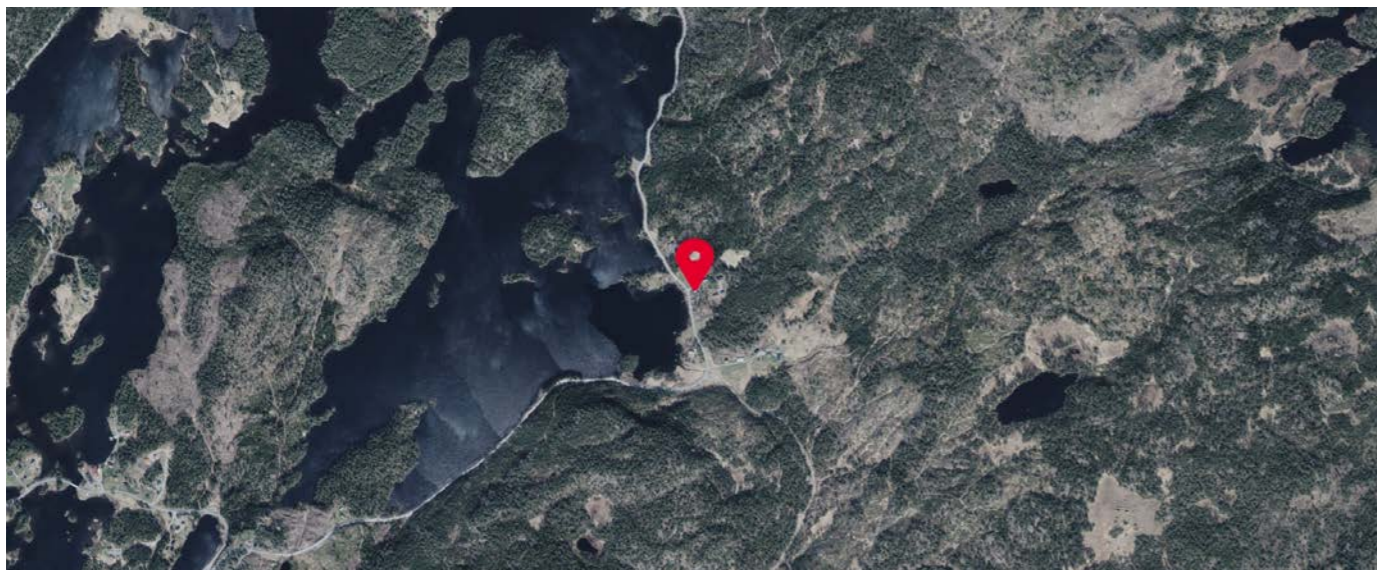
## Dagligvare

Kiwi Vegårshei	10 min
Joker Nes Verk	26 min

## Sport

Vegårsheihallen	9 min	7.8 km
Aktivitetshall		
Vegårtun leirsted, gymsal	10 min	7.7 km
Aktivitetshall		
Atletix Vegårshei	12 min	
Stewarts fysioterapi & treningscenter	35 min	

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Aktiv Arendal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023



## 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 eiendom (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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd 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/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

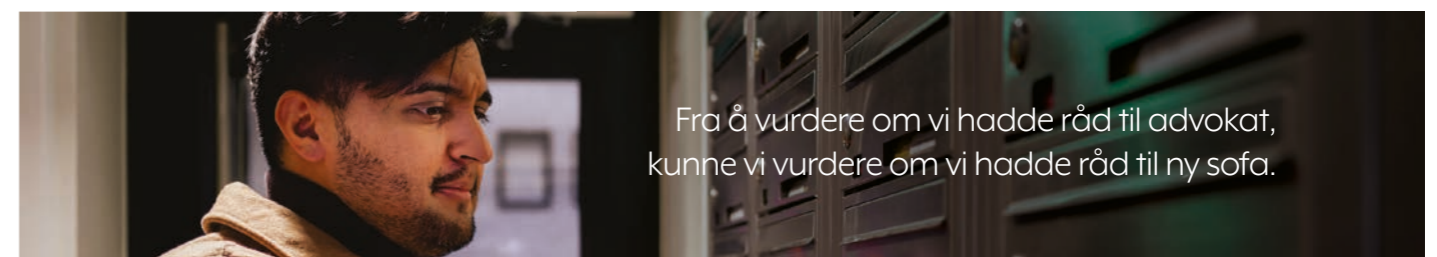
Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

## Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

## Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

## Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

## Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

## Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- 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.

- 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.

- 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.

## Viktige avtalerettslige forhold

- 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).

- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

- 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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Moveien 189  
4985 VEGÅRSHEI

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling Arendal  
**Saksbehandler:** Bjørn Gundersen

**Telefon:** 472 01 276  
**E-post:** bjorn.gundersen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

**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 videreformidlet 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 salgssoppgave 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