



aktiv.
Tar deg videre

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.





Eiendomsmegler

Torunn Bakke

Mobil 951 42 350

E-post torunn.bakke@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18



Eiendomsmegler

Jon-Reidar Haugland

Mobil 47 71 51 20

E-post:
jon.reidar.haugland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kragerø

Kirkegata 26, 3791 Kragerø. TLF. 35 98 68 18

Glimmeråsen 26

Praktisk leilighet med alt på en flate med gode og praktiske løsninger.
Direkte adkomst og ingen trapper.

Sentralt og barnevennlig beliggende på Brokelandsheia med alt man
kan ønske seg i umiddelbar nærhet.

Glimmeråsen kan tilby svært gode boforhold og turområder rett på
utsiden av døra.

Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	6
Tilstandsrapport	42
Egenerklæring	64
Energiattest	70
Nabolagsprofil	70
Vedtekter	73
Forbrukerinformasjon	99
Budskjema	100

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 1 695 000,-	Tomtstr.:	4146 m ²
Fellesgjeld:	Kr 1 795 000,-	Soverom:	3
Omkostn.:	Kr 11 240,-	Antall rom:	4
Total ink omk.:	Kr 3 501 240,-	Gnr./bnr.:	Gnr. 3, bnr. 458
Felleskostn.:	Kr 12 126,-	Andelsnr.:	13
Selger:	Inger Liv Kåsa Jan Kåsa	Oppdragsnr.:	1302240117
Salgsobjekt:	Andelsleilighet		
Eierform:	Andel		
Byggeår:	2024		
BRA-i/BRA Total:	101/101 m ²		

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 101 m²

BRA totalt: 101 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 101 m² Entre, gang, 3 soverom, bad, teknisk rom/vaskerom, kjøkken/stue/spisestue.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4146 m²

Tomtebeskrivelse

Felles eiet tomt for borettslaget.

Tomteareal ca 4146 kvm.

Tomtene leveres opparbeidet med asfaltert adkomst og områder rundt carporter. Ellers vil det bli anlagt plener i aktuelle områder. Flotte natursteinmurur.

Beliggenhet

Sentralt og barnevennlig beliggende på Brokelandsheia med alt man kan ønske seg i umiddelbar nærhet.

Glimmeråsen kan tilby svært gode boforhold og turområder rett på utsiden av døra.

Bare noen få meter fra boligen finner man bl.a bank, postkonto, legekantor, apotek, dagligvare-, sports-, blomster-, frisør-, kles- og interiørforretninger.

Her er det også cafe, restaurant, hotell og Den Lille

Dyrehage. Den Lille Dyrehage er åpen hele året og er en fantastisk opplevelse for store og små!

Fra Brokelandsheia er det bussforbindelse til Oslo, men 16 avganger på hverdager.

Det er kun 17 minutters kjøring til Risør og 20 minutters kjøring til Kragerø.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse.

Bebyggelsen

Nyetablert borettslag som totalt vil bestå av 26 boenheter.

Bygningssakkyndig

Thomas Kildahl

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Selveierleilighet oppført i 2024.

Taket er tekket med betongstein. Takrenner og nedløp av plastbelagt stål. Yttervegger av bindingsverk med trekledning. Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Det er malte ytterdører. Det er terrasse i trekonstruksjon.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 09.05.24. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

Innhold

Vindfang, 3 soverom, bad, teknisk rom, stue og kjøkken.

Standard

Praktisk leilighet med alt på en flate med gode og praktiske løsninger.

Direkte adkomst og ingen trapper.

Vindfang:

Flislagt gulv med varmekabler, huntonit takplater og mdf-plater på veggene.

Stue:

Stor lys og romslig stue med utgang til platting. Fin rentbrennende vedovn.

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte MDF panel i himling.

Kjøkken:

Aubo kjøkken innredning med integrerte hvitevarer som stekeovn, steketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Laminat benkplate.

Laminat på gulv, malte plater på vegger og malte MDF panel i himling.

Bad:

Dusjhjørne, vegghengt wc, håndvask med tilpasset skuffer og speil.

Flislagt gulv med varmekabler, huntonit takplater, fibotex på vegger.

Det er totalt 3 soverom i leiligheten med laminat på gulv, huntonit takplater og mdf-plater på veggene.

Teknisk rom/bod:

Balansert ventilasjon fra Flexit. Varmtvannsbereder. Sikringsskap og vannskap. Opplegg for vaskemaskin.

Belegg på gulv, huntonit i tak og på vegger.

1 utvendig bod i tilknytning til carporten. Strøm og

låsbar dør.

Størrelsen på boden er ca 1,5x3,5m. Dette er en kaldbod som ikke er vindtett, men musetett.

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:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Tiltak: Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det kan benyttes løs, ildfast plate, de gangene feieluken åpnes.

Forhold som har fått TG3:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav. Utendørsarbeidene var ikke ferdig på befaringsdagen. En representant for utbygger opplyste at det vil bli satt opp rekkeverk der det er nødvendig. Tiltak: Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Opplysningene er hentet fra tilstandsrapport fra SørTakst AS, datert 09.05.24. Tilstandsrapporten ligger vedlagt i prospektet.

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

Fiber inkludert i felleskostnader.

Parkering

I carport + henviste gjesteparkeringsområder.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring.

Polisenummer

SP0004825578

Radonmåling

Radonsperre montert og ført ut under ringmur.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. 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

Leilighetene har balansert ventilasjon med varmegjenvinning i henhold til gjeldende forskrifter.

Energikarakter

B

Energifarge

Rød

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 1 695 000

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Driftskostnader kr. 3 182,- pr. mnd. utgjør kommunale avgifter, bygningsforsikring, fellesstrøm, forretningsførsel, grunnpakke kabelTV og internett, renhold av fellesarealer, avsetning til fremtidig vedlikehold, snømåking, samt generell drift av borettslaget

Felleskostnader pr. mnd

Kr 12126

Andel Fellesgjeld

Kr 1 795 000

Kommentar fellesgjeld

IN-ordning (individuell nedbetaling av andel fellesgjeld) Kjøper kan, om ønskelig, betale ned hele eller deler av sin fellesgjeld. Dette får virkning på de månedlige felleskostnadene som blir redusert ved at lavere andel fellesgjeld gir lavere kapitalkostnader. Eksempelvis vil månedlige felleskostnader kun bestå av driftskostnader dersom man velger å betale hele totalprisen og ikke ha en andel fellesgjeld. Ordningen, er betinget av at fellesgjelden løper med flytende rente. En nedbetaling av fellesgjelden kan ikke reverseres.

Rentekost. fellesgjeld

Kr 8 944

Borettslaget

Borettslagsnavn

Glimmeråsen Borettslag

Organisasjonsnummer

930477168

Andelsnummer

13

Om borettslaget

Glimmeråsen Borettslag er et utbyggingsområde som skal utbygges over flere trinn. Som består av totalt 26 enheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Det gjøres

oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget er ikke medlem av sikringsordning pr i dag, da ikke alle forutsetninger er klare for det ennå. Borettslaget vil bli meldt inn når forutsetningene (alle andelene solgt) er på plass.

Forkjøpsrett

Det er utlyst parallell avklaring av forkjøpsretten og avklaring skjer kort tid etter endt budrunde. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om salg er sendt borettslaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt, jf. burettslagsloven § 4-15. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på

overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter
Fås ved henvendelse til megler. Det er foreløpig utarbeidet forslag til vedtekter som ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er opp til ett hvert borettslag om det skal f.eks tillates med katt/hund. Dette avgjøres når borettslaget konstituerer seg. Det praktiseres svært ofte at det tillates med dyr som ikke større en hund/katt.

Forretningsfører

Forretningsfører

Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 3, bruksnummer 458 i Gjerstad kommune. Andelsnr. 13 i Glimmeråsen Borettslag med orgnr. 930477168

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

10.11.2022 - Dokumentnr: 1277914 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Glitre Nett AS
Org.nr: 982 974 011
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Overført fra: Knr:4211 Gnr:3 Bnr:401
Gjelder denne registerenheten med flere

24.02.2023 - Dokumentnr: 205320 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhets opprettet fra:
Knr:4211 Gnr:3 Bnr:401

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger midlertidig brukstillatelse. Det vil bli utstedt ferdigattest så snart utenomhusarbeider er ferdigstilt.

Tegninger stemmer overrens med dagens løsning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

22.03.2023.

Vei, vann og avløp

Offentlig

Regulerings og arealplaner

Omfattes av Brokelandsheia områderegeringsplan datert 31.02.2013. Arealformål boligbebyggelse. Glimmeråsen ligger under B1-2 i reguleringskartet. Ihht til reguleringsplan skal byggenen ha saltak, hvor alle bygg i samme delområde skal ha samme takvinkel, minimum 35 grader og maksimum 40 grader. Mindre takoppygg, arker o.l kan tillates. Garasjeanlegg (carporter, boder o.l) skal ha pulttak. Takvinkel skal ligge mellom 25-30 grader. Garasjeanlegg skal det kun være en gjennomgående takvinkel. Taktekkingsmaterialet skal være i tegl, skifer eller sementstein og ha matt overflate i svart, grå eller rød. Det skal benyttes tre som hovedmateriale ved oppføring av byggene. Innenfor B1 gjelder følgende: Maksimal utnyttelse %BYA= 30%. Maks mønehøyde er cote + 117. Innenfor B2 gjelder følgende: Maksimal utnyttelse %BYA= 25%. Maks mønehøyde er cote + 122. Avsatt plass for renovasjonsanlegg/ miljøstasjon.

Adgang til utleie

Boligene kan leies ut når lovens vilkår for å overlate bruken av boligen til andre er oppfylt, jfr. Borettslagsloven, kapittel 5.

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke

eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Etter nærmere avtale med selger. Mulighet for rask overtagelse.

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

1 695 000 (Prisantydning)

1 795 000 (Andel av fellesgjeld)

3 490 000 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

7 900 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
10 700 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 490 000 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 497 900 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 500 700 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 11 240

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

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg 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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Tlf: 359 86 818

Salgsoppgavedato
25.02.2025

Meglers vederlag

Det er avtalt fast pris på kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke markedspakke kr 17500,- oppgjørshonorar kr 3650,- . Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale totalt kr 19800,-. Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket direkte utlegg opptil kr 19800,-. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Torunn Bakke
Eiendomsmegler
torunn.bakke@aktiv.no
Tlf: 951 42 350

Ansvarlig megler

Jon Reidar Haugland
Eiendomsmegler
jon.reidar.haugland@aktiv.no
Tlf: 477 15 120

Telemarksmegleren AS, Kirkegata 26
3770 Kragerø

Notater



Velkommen til Glimmeråsen 26!



Ny flott borettslagsleilighet med 3 soverom og alt på en flate, attraktivt beliggende.



Sentralt og barnevennlig beliggende på Brokelandsheia med alt man kan ønske seg i umiddelbar nærhet.



Praktisk leilighet med alt på en flate med gode og praktiske løsninger.
Direkte adkomst og ingen trapper.

Leiligheten inneholder vindfang, 3 soverom, bad, teknisk rom, stue og kjøkken.





(Digital styling)



(Digital styling)

Stor lys og romslig stue med utgang til platting.
Fin rentbrennende vedovn.





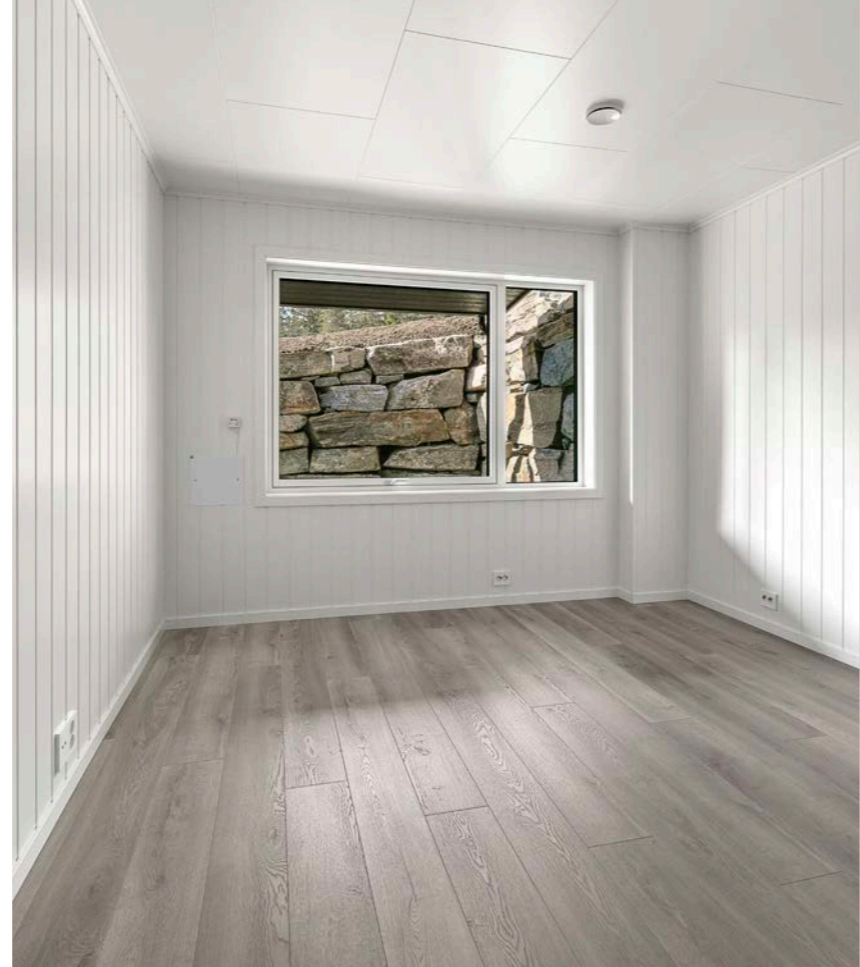


Åpen stue/kjøkkenløsning.
(Digital styling)

Aubo kjøkkeninnredning med integrerte hvitevarer som stekeovn, steketopp, oppvaskmaskin og kjøleskap. Laminat benkplate.



Det er totalt 3 soverom i leiligheten.
(Digital styling)





Bad med dusjhjørne, veggengt wc, håndvask med tilpasset skuffer og speil.



Teknisk rom/bod med balansert ventilasjon fra Flexit.
Varmtvannsbereider. Sikringskap og vannskap. Opplegg for vaskemaskin.

Plantegning

1. etasje

Glimmeråsen 26

1. Etasje



aktiv.

Plantegningen er ment som en illustrasjon og noe avvik vil forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt feil

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Tilstandsrapport

Tomannsbolig
Glimmeråsen 26, 4993 SUNDEBRU
GJERSTAD kommune
gnr. 3, bnr. 458
Andelsnummer 13

Sum areal alle bygg: BRA: 105 m² BRA-i: 101 m²



Befaringsdato: 09.05.2024 Rapportdato: 04.06.2024 Oppdragsnr.: 15711-1664 Referansenummer: FN1962

Autorisert foretak: SørTakst AS



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



Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Thomas Kildahl

Thomas Kildahl
Uavhengig Takstingeniør
post@sortakst.no
410 46 178



Oppdragsnr.: 15711-1664

Befaringsdato: 09.05.2024

Side: 2 av 22

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet oppført i 2024.
Leiligheten har ikke vært bebodd.

Det vises til rapportens enkelte punkter.

Tomannsbolig - Byggeår: 2024

UTVENDIG

Taket er tekket med betongstein.
Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.
Yttervegger av bindingsverk med trekledning.
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.
Det er malte ytterdører.
Det er terrasse i trekonstruksjon.

INNSENDIG

Det er nye overflater.
Gulv på grunn er av betong.
Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.
Boligen har elementpipe.
Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

Bad
Badet er bygget etter teknisk forskrift 2017.
Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.
Det er flislagt gulv og varmekabler.
Det er plastsluk og smøremembran.
Bad med wc, servant og dusjhjørne.
Det er balansert ventilasjon.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Det er vannrør av plast (pex).
Det er avløpsrør av plast.
Boligen har balansert ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca 200 liter.
Det er sikringskap med automatsikringer.

TOMTEFORHOLD

Det er synlig fuktsikring.
Det er grunnmur av betong.
Det er støttemur av naturstein.
Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

Tomannsbolig

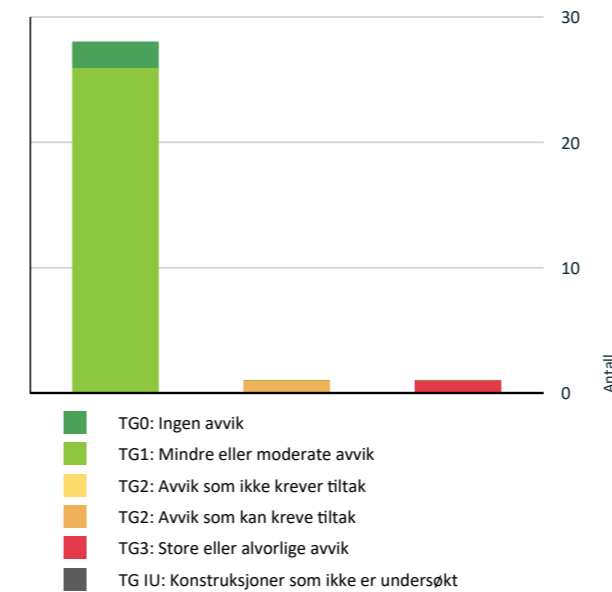
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

[Gå til side](#)

[Gå til side](#)

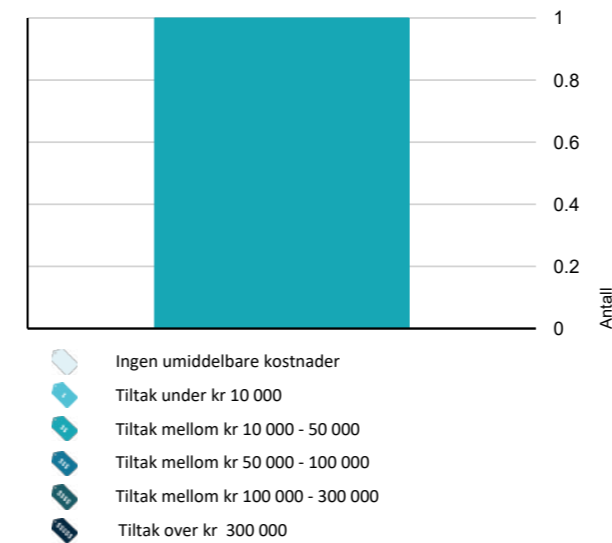
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alle undersøkelser er gjort i form av stikkprøver. Det vil si at for eksempel ikke alle vinduer og dører er åpnet/lukket eller at skjevheter på gulv er kontrollert i alle rom etc.

Hele rapporten må leses.

Oppsummering av avvik

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

Tomannsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tomteforhold > Forstøtningsmurer

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

TOMANNSBOLIG

Byggeår
2024

Kommentar
Byggeåret er hentet fra
Ambita/Infoland

UTVENDIG

Taktekking

Taket er tekket med betongstein.



Nedløp og beslag

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål.

Veggkonstruksjon

Yttervegger av bindingsverk med trekledning.

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.



Dører

Det er malte ytterdører.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Det er terrasse i trekonstruksjon.



18 kvm.

INNSENDIG

Overflater

Det er nye overflater.



Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulv på grunn er av betong.



Radon

Bygget er utført med forskriftsmessig radonsperre og dokumentasjon foreligger.

Tilstandsrapport

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Boligen har elementpipe.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Det kan benyttes løs, ildfast plate, de gangene feieluken åpnes.



📍 TG 1 Rom Under Terreng

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold.



📍 TG 1 Innvendige dører

Innvendige dører er trefyllingsdører.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Badet er bygget etter teknisk forskrift 2017.

Tilstandsrapport



UNDERETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater vegger og himling

Bad med våtromsplater på veggene og malte plater i himlingene.

UNDERETASJE > BAD

📍 TG 1 Overflater Gulv

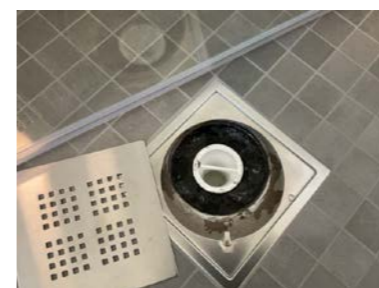
Det er flislagt gulv og varmekabler.



UNDERETASJE > BAD

📍 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran.



UNDERETASJE > BAD

📍 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Bad med wc, servant og dusjhjørne.

Tilstandsrapport

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Badet har ikke vært i bruk. Dermed er det heller ikke fuktbelastet

KJØKKEN

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Det er ny kjøkkeninnredning.

UNDERETASJE > KJØKKEN/STUE/SPISESTUE

TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Det er vannrør av plast (pex).



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport



TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter.



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Det er sikringskap med automatsikringer.

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

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Inntak og sikringskap

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

Generell kommentar

Anlegget er nytt og det foreligger samsvarserklæring.

Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser og derved er det kun svært begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet som kan gjøres.

TG 1 Drenering

Det er synlig fuktsikring.

Tilstandsrapport



TG 1 Grunnmur og fundamenter

Det er grunnmur av betong.

TG 3 Forstøtningsmurer

Det er støttemur av naturstein.

Vurdering av avvik:

- Det mangler rekkverk/annen sikring på forstøtningsmuren(e) ut ifra dagens krav.

Utendørsarbeidene var ikke ferdig på befaringsdagen. En representant for utbygger opplyste at det vil bli satt opp rekkverk der det er nødvendig.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk/annen sikring på forstøtningsmur må settes opp/utbedres.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Det er offentlig avløp via private stikkledninger og offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Bygninger på eiendommen

Carport med bod



Anvendelse

Byggeår
2024

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Bygning i isolert trekonstruksjon.
Bygningen er ikke tilstandsvurdert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

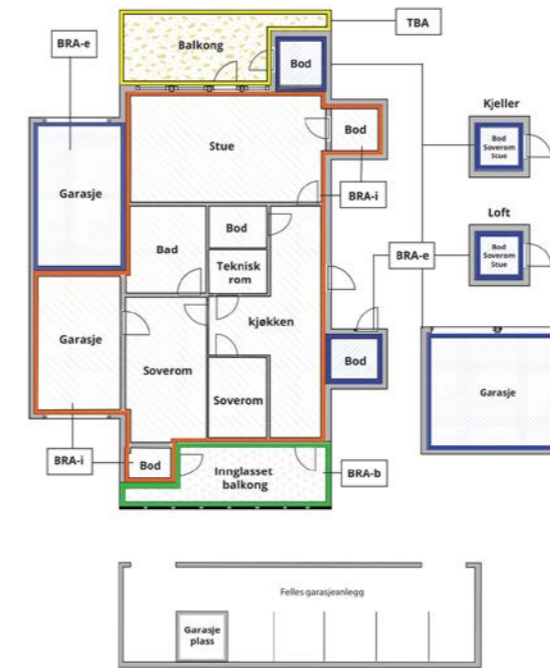
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Tomannsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Underetasje	101			101			101
SUM	101						101
SUM BRA	101						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Underetasje	Entré , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Teknisk rom/vaskerom, Kjøkken/stue/spisestue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar:

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Carport med bod

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1. Etasje		4		4			4
SUM		4					4
SUM BRA	4						

Romfordeling

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Tomannsbolig	101	0
Carport med bod	0	4



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.5.2024	Thomas Kildahl Inger liv Kåsa	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4211 GJERSTAD	3	458		0	4146.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Glimmeråsen 26

Hjemmelshaver

Glimmeråsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/GLIMMERÅSEN BORETTLAG	930477168			Kåsa Inger Liv, Kåsa Jan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

13

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligeiendom beliggende på Brokelandsheia.

Det er kort gangavstand til forretninger, servicetilbud og bussholdeplasser.

Fra leiligheten er det utsikt over Brokelandsheia og gode solforhold.

Adkomstvei

Privat stikkvei, fra offentlig vei

Tilknytning vann

Kommunal vanntilførsel

Tilknytning avløp

Kommunalt avløp

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
675 322	2023



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no			Gjennomgått	0	Nei
Opplysninger fra eier/rekvirent			Gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Dokumentasjon på radonsperre og lekkasjesikring på sistene			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuksøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuksøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdige, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/FN1962>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgraden

Meglerfirma Oppdragsnr.

Adresse

Postnr. Sted

Er det dødsbo? Nei Ja Avdødes navn

Når kjøpte du boligen? Hvor lenge har du bodd i boligen? Har du bodd i boligen siste 12 mnd? Ja Nei

I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring? Polise/avtalenr.

Selger 1 Fornavn Etternavn

Selger 2 Fornavn Etternavn

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

- Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader? Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3. Nei Ja Beskrivelse
- 2.1 Redegjør for årstallet og hva som ble gjort: Beskrivelse
- 2.2 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt? 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 feil ved/utført arbeid/eller vært kontroll på vann/avløp? Hvis nei, gå videre til punkt 5. Nei Ja Beskrivelse
- 4.1 Er arbeidet utført av ufaglært eller ved egeninnsats/dugnad? Nei Ja Beskrivelse
- 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, fuktinnslag, øvrig fukt 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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1

- Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært sopp, råteskader, skadedyr eller insekter i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende? Nei Ja Beskrivelse
- Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Nei Ja Beskrivelse
- 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
- 10.2 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses. Beskrivelse
11. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)? Hvis nei, gå videre til punkt 12. Nei Ja Beskrivelse
- 11.1 Hvem er arbeidet utført av? Eventuelt firmanavn og navn på håndverker opplyses. Beskrivelse
- 11.2 Foreligger det samsvarerklæring (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
13. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)? Nei Ja Beskrivelse
14. 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
15. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen? Nei Ja Beskrivelse
16. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l. ? Hvis nei, gå videre til punkt 16.2. Nei Ja Beskrivelse
- 16.1 Hvis ja, er ovenfor nevnte godkjent for utleie hos bygningsmyndighetene? Nei Ja Beskrivelse
- 16.2 Er det foretatt radonmåling? Hvis ja, hva er radonverdien? Siste målte radonverdi
17. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå videre til punkt 18. Nei Ja Beskrivelse
- 17.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene? Nei Ja Beskrivelse
18. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest? Nei Ja Beskrivelse
19. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger? Nei Ja Beskrivelse
20. 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

Initialer selger:

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

2

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

21. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
22. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
23. Kjenner du til om det er/har vært skadedyr/insekter i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur e.l.?
 Nei Ja Beskrivelse: _____
24. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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)

EIERE HAR IKKE BEBODD LEILIGHETEN OG HAR INGEN KUNNSKAP OM LEILIGHETEN DA DE IKKE HAR BODD HER.

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 6.1- og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om HDI Global Specialty SE sitt boligselgerforsikringsstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for HDI Global Specialty SE i 6 – seks – måneder fra signering av meglers oppdragsavtale, deretter vil premien kunne justeres. Etter 6 måneder må nytt egenerklæringskjemaet fylles ut og signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og vilkår på ny signeringsdato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på bolig eiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en nærings eiendom
- etter at bolig eiendommen er lagt ut for salg.

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

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

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf 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 oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en nærings eiendom, 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 bolig eiendommen. 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 forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

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

Dato: 16.05.2024 Sted: Gjerstad

Signatur selger 1:

Jan Kåsa

Signatur selger 2:

Inger Liv Kåsa

Med "Selskapet" menes i det følgende forsikringsgiver HDI Global Specialty SE.

1 HVEM FORSIKRINGEN GJELDER FOR

- 1.1 Forsikringen gjelder for selger av den boligeiendom som fremgår av forsikringsbeviset som følger megleroppdraget, når salget ikke skjer som ledd i selgers næringsvirksomhet. Med næringsvirksomhet menes tilfeller der det selges mer enn 4 boenheter pr. år og/eller selger driver omsetning/utvikling/utleie av eiendom som næring. Gyldig forsikring forutsetter at premie er betalt. Forsikringen kan kun tegnes på eiendom som selges i Norge.
- 1.2 Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp- eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen.
- 1.3 Ved salg av landbrukse eiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen. Ved salg av kombinasjonseiendom der boligdelen utgjør 50 % eller mer, svarer selskapet for skader på den delen av boligen som er regulert og/eller benyttet til boligformål.
- 1.4 Boligselgerforsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene.

2 NÅR FORSIKRINGEN GJELDER

- 2.1 Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtakelsen. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, dog maksimalt 12 måneder før overtakelse. Forsikringen løper deretter i den perioden kjøper kan reklamere, maksimalt 5 år fra overtakelsen av eiendommen.
- 2.2 Forsikringen dekker forhold som konstateres i forsikringstiden.

3 HVILKE SKADER SELSKAPET SVARER FOR

- 3.1 Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelsansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av disse forsikringsvilkår.
- 3.2 Forsikringen dekker ikke feil ved arbeider som er utført av sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider som sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper. Dette gjelder uavhengig av om arbeidet er utført av/på vegne av sikrede eller kjøper, og uavhengig av om arbeidet faktisk er utført.
- 3.3 Dersom sikrede gir lovnader vedrørende tilstand eller utførelse så kan ikke selskapet holdes ansvarlig for dette.
- 3.4 Forsikringen dekker ikke krav som følge av dårlig/mangelfull rengjøring eller rydding av eiendommen, eller krav knyttet til tilbehør som skal følge med eiendommen.
- 3.5 Forsikringen dekker ikke skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom budaksept og kjøpers overtakelse. Som skade regnes her også komponenter som fjernes i denne perioden.

4 FORSIKRINGSSUM OG EGENANDEL

- 4.1 Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 10.000.000 inkludert merverdiavgift, for alle mangler inklusive dokumenterte omkostninger påløpt i forsikringstiden. Maksimalbeløpet gjelder også som begrensning i et eventuelt hevingsoppgjør. Begrensningen i forsikringssummen kan også påberopes direkte overfor kjøper, jfr. FAL § 7-6 (4.ledd, 2. pkt.)
- 4.2 Dersom kjøper får rett til å heve kjøpet, og kjøpesummen er mindre enn maksimalbeløpet i henhold til punkt 4.1, aksepterer sikrede at restitusjon av eiendommen kan skje overfor selskapet eller én selskapet utpeker. Ved selskapets restitusjon av kjøpesummen i disse tilfellene, overtar selskapet eiendomsretten til eiendommen, og står fritt til å foreta eventuelle utbedringer og gjennomføre videresalg av eiendommen.

Dersom kjøpesummen er større enn maksimalbeløpet som angitt i punkt 4.1, kan selskapet også da kreve å gjennomføre hevingsoppgjøret i henhold til prinsippene i punkt 4.2 1. ledd, slik at selskapet uavhengig av maksimalbeløpet kan restituere hele kjøpesummen.

Dersom selskapet velger å gjennomføre hevingsoppgjør som beskrevet ovenfor, vil det kunne skje et etterfølgende oppgjør mellom selskapet og sikrede dersom det endelige tapet overstiger NOK 10 000 000,- med tillegg av renter som nevnt i pkt. 4-5.

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.
Pr. 01.01.2018

- 4.3 Alle mangelskrav som inngår i kjøpers krav mot sikrede regnes som ett forsikringstilfelle.
- 4.4 Er forsikringsbeløpet NOK 5.000,- eller mindre, foretas ingen forsikringsutbetaling. Ved forsikringsutbetaling på mer enn NOK 5.000,-, fratrekkes ingen egenandel.
- 4.5 Begrensningen i forsikringssum gjelder likevel ikke for eventuelle renter i henhold til FAL § 8-4.
- 5 BEHANDLING AV KRAV UNDER BOLIGSELGERFORSIKRINGEN**
- 5.1 Reises mangelskrav mot sikrede, eller kan det etter skriftlig melding fra tredjemann ventes at krav vil bli reist, skal Selskapet underrettes uten ugrunnet opphold. Sikrede er forpliktet til å gi alle opplysninger som har/kan ha betydning for sakens behandling, jf. FAL § 4-10.
- 5.2 Selskapet blir fritt for ansvar dersom sikrede ikke fremsetter sitt krav mot Selskapet innen ett år etter at sikrede fikk kunnskap om de forhold som begrunner kravet mot han, og kravet etter sin begrunnelse faller inn under forsikringen jf. FAL § 8-5, 1. ledd.
- 5.3 Uten Selskapets skriftlige samtykke må sikrede verken helt eller delvis innrømme ansvar, eller forhandle om utbetaling til skadelidte (kjøper). Selskaper er ikke bundet av sikredes erkjennelse av ansvar, forhandlinger eller avtale om utbedringer etc.
- 5.4 Blir krav reist mot Selskapet og ansvaret omfattes av forsikringen, betaler Selskapet de nødvendige omkostninger for avgjørelse av mangelskravet. Som nødvendige omkostninger regnes i denne forbindelse ikke utgifter til selgers advokatbistand.
- 5.5 Blir krav reist mot sikrede og ansvar omfattes av forsikringen, har Selskapet rett til å
- behandle kravet;
 - utrede om ansvar etter avhendingsloven foreligger;
 - forhandle med kravstiller, og
 - prosedere saken for domstolene.
- 5.6 Inngår Selskapet avtale om å ordne en sak i minnelighet, eller det betaler den maksimale forsikringssummen, svarer Selskapet ikke for videre utgifter ved tvisten, og heller ikke for omkostninger som senere påløper.
- 5.7 Selskapet har rett til å foreta enhver forsikringsutbetaling direkte til skadelidte (kjøper).

6 REGRESS / AVKORTING

- 6.1 Dersom Selskapet foretar utbetaling til kjøper, forbeholder Selskapet seg rett til å kreve regress overfor sikrede. Regress er begrenset til forhold om svik, misligholdt opplysningsplikt og unnlatelser som er regulert i FAL §§ 4-1, 4-2, 4-9, 4-10, 8-1 og 8-5. Selskapet kan også si opp forsikringen, jfr. FAL § 4-3.
- 6.2 Forsikringen dekker ikke sikredes utgifter til advokatbistand dersom det, som følge av forhold beskrevet under pkt. 6.1, oppstår interessekonflikt mellom sikrede og selskapet.
- 6.3 Kan sikrede forlange at tredjemann erstatter tapet, inntre Selskapet ved forsikringsutbetaling i sikredes rett mot tredjemann. Sikrede skal gjøre det som er nødvendig for å sikre kravet mot tredjemann inntil Selskapet selv kan ivareta sin tarv.
- 6.4 Dersom et krav som fremsettes under boligselgerforsikringen har oppstått som følge av svikaktig opptreden fra sikrede eller noen som har handlet på hans vegne, eller sikrede har forsømt sin opplysningsplikt for å oppnå fordel under boligselgerforsikringen, vil forsikringsgivers ansvar kunne settes ned eller falle bort i sin helhet/bli sagt opp i samsvar med bestemmelsene i forsikringsavtaleloven.

7 ANDRE BESTEMMELSER

- 7.1 Lovvalg
- Norsk lovgivning gjelder for forsikringsavtalen i den utstrekning dette ikke er i strid med lov av 27. november 1992 nr. 111 om lovvalg i forsikring, eller det er gjort annen avtale.
- 7.2 Verneting
- Tvister etter forsikringsavtalen avgjøres ved norsk domstol, med mindre det er i strid med ufravikelige regler i gjeldende lovgivning, eller det er gjort annen avtale.

VILKÅR – BOLIGSELGERFORSIKRING

Iht. lov om avhending av fast eiendom.
Pr. 01.01.2018

7.3 Registrering og behandling av personopplysninger

HDI Global Specialty SE behandler personopplysninger i henhold til gjeldende regelverk, herunder personopplysningsloven (LOV-2018-06-15-38) med personvernforordningen (GDPR). Personopplysningene vil bli registrert og behandlet av HDI Global Specialty SE for det formål å administrere og gjennomføre forsikringsavtalen, herunder behandle eventuelle krav under forsikringsavtalen, samt for å håndtere utbetalings- og faktureringsrutiner. Dette kan inkludere overførelse av personopplysninger dersom det er nødvendig. Behandling av personopplysninger er nødvendig for å kunne oppfylle forpliktelsene i henhold til forsikringsavtalen. Slike personopplysninger kan være kontakt-, identifikasjons-, bolig-, transaksjons- og annen relevant nødvendig informasjon. Personopplysningene vil ikke bli lagret lengre enn formålet for behandlingen, eller slik øvrig lovgivning pålegger.

- 7.4 Forsikringstaker har i henhold til gjeldende regelverk rett til å få innsyn i hvilke opplysninger om en selv HDI Global Specialty SE behandler, og hvilke sikkerhetstiltak HDI Global Specialty SE har iverksatt. Man kan når som helst kontakte HDI Global Specialty SE for retting av mangelfulle opplysninger, for utlevering av disse opplysningene (herunder dataportabilitet) eller sletting/anonymisering i den utstrekning det er mulig. Behandlingsansvarlig for opplysningene er HDI Global Specialty SE co/ Söderberg & Partners, Lysaker Torg 15, Pb 324 1366 Lysaker. Henvendelser vedrørende behandling av personopplysninger kan rettes til nevnte adresse eller til dpo@soderbergpartners.no. Dersom du mener at dine rettigheter etter personopplysningsloven ikke er ivarettatt kan du klage til Datatilsynet, se www.datatilsynet.no.

8 BISTAND I KLAGESAKER

Dersom sikrede mener Selskapet har gjort feil ved behandlingen av en sak, og dette ikke blir avklart gjennom den vanlige saksbehandlingen, har sikrede rett til å klage til Finansklagenemnda. I første omgang kan du ta kontakt med:

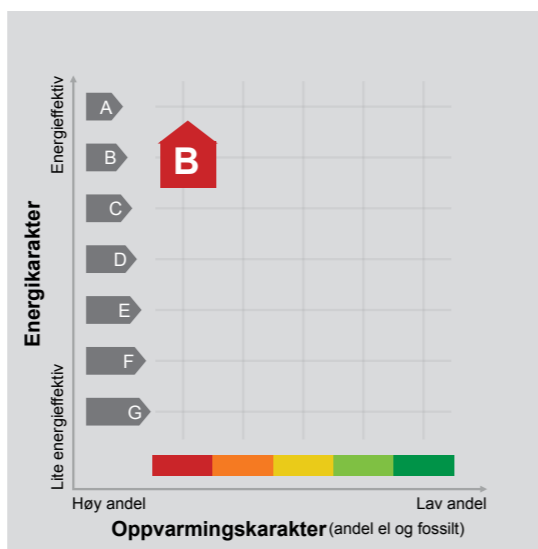
Finansklagenemnda,
Postboks 53 Skøyen
0212 Oslo.

Besøksadresse: Drammensveien 145A.

Finansklagenemnda er opprettet ved avtale mellom Forbrukerrådet, Finans Norge, Næringslivets Hovedorganisasjon, Finansieringsselskapenes Forening, Verdipapirfondenes forening og Virke. Finansklagenemndas hovedoppgave er å løse tvister mellom finansselskap og deres kunder. Klager som gjelder boligselgerforsikring vil først bli vurdert av sekretariatet for Finansklagenemnda, avdeling for forsikring - Eierskifte/Kombinert. Saker som ikke løses i sekretariatet, kan bli fremlagt for Finansklagenemnda Eierskifte. Finansklagenemnda uttalelser er rådgivende, og er gratis for forbrukeren. Forsikringselskapene dekker kostnadene for denne behandlingen.

ENERGIATTEST

Adresse	Glimmeråsen 26
Postnummer	4993
Sted	SUNDEBRU
Kommunenavn	Gjerstad
Gårdsnummer	3
Bruksnummer	458
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	301218169
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	99dcc3d1-ac96-4491-a1eb-0bad67770ed2
Dato	30.05.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utført: 30.05.24 Side 1 av 2

Glimmeråsen Borettslag	Vår ref.:	364/13
Glimmeråsen 26	Type:	Borettslag
4993 SUNDEBRU	Eiere:	Jan Kåsa, Inger Liv Kåsa
Organisasjonsnr: 930 477 168	Andelsnr:	13

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned:	12 126
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning	
Felleskostnader: Renter	8 944
Felleskostnader drift	3 182

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:	19 540 000	Klient gj. s. årsoppg.:	20 983 110

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 29077100944, Agder Sparebank
 Annuitetslån, 12 terminer per år.
 Rentesats per 30.05.2024: 5.74% pa.
 Antall terminer til innfrielse: 353
 Saldo per 30.05.2024: 19 540 000
 Andel av saldo: 0
 Første termin: 30.11.2023Neste avdrag: 30.11.2033 (siste termin 31.10.2053)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:
 Styreleder: Trond Sámundsen
 Adresse: Glimmeråsen 14
 Postnr/-sted: 4993 SUNDEBRU
 Telefon: Mob.: 90597962
 E-post: trsaam@online.no

5: Restanse felleskostnader pr. 30.05.2024

Utestående saldo:	0	Restanse:	0
Felleskostnader:	0	Forskudd:	0
Gebyr:	0	Overdekning:	0
Rente:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	1 795 000
Andelsnr:	13	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 2023
 Gårds/bruksnr: 3/401, 3/457, 3/458
 Bygningstype: Tomannsbolig - *Horisontaldelt*.
 Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 11705.9

9: Forsikring

Forsikret i: If... Skadeforsikring Polisenr: SP0004825578

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.04.2024	Første innflytting:	24.04.2024
Etasje:	U	Oppvarmingstype:	Elektrisitet og pipe
Heis:	Nei		
Parkeringsstype:	Carport		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4 BRA 100.1
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	4

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Marte Aanerød Gulseth

Dato utført: 30.05.24 Side 2 av 2

Glimmeråsen Borettslag	Vår ref.:	364/13
Glimmeråsen 26	Type:	Borettslag
4993 SUNDEBRU	Eiere:	Jan Kåsa, Inger Liv Kåsa
Organisasjonsnr:		930 477 168

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Husleiebrøk	P-rom	94
-------------------	-----	-----------	-------------	-------	----

Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget
	2 - Medlemskap i boligbyggelaget

Fasiliteter:



Vedtekter

for **Glimmeråsen borettslag** org nr. 930 477 168

tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag

vedtatt på stiftelsesmøtet den 02.11.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Glimmeråsen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Gjerstad kommune og har forretningskontor i Porsgrunn kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Porsgrunn Bamble Borgestad Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 5 000,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

Versjon 2.0

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borettslag og bruksoverlating

4-1 Borettslaget

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereeder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereeder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Borettslagets utvendige vedlikeholdsplikt omfatter også vinduer.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av isolerglass, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 Mislighold

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på

husordensregler.

6-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes punkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av eventuelt årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

OMRÅDEREGULERING FOR BROKELANDSHEIA

Gjerstad kommune
PLANID 911048

Datert: 21.03.13

§1 Formålet med planen

- 1.1 Planen skal gi Brokelandsheia rammebetingelser som gir mulighet til å utvikle området som et kommunesenter for handel, hvor det legges til rette for nye næringsstomter, samt at det legges til rette for å utvide boligområdet på Glimmeråsen, vest for næringsområdet. Planen skal sikre mulighet for fortetting innenfor dagens sentrumsstruktur med en høyere utnyttelse i en kombinasjon mellom leiligheter og næring.
- 1.2 Planen skal utformes i samsvar med det som ble vedtatt i utviklingsplan for Brokelandsheia, godkjent i kommunestyret i 2009 ("Plansmia"). Det skal legges til rette for en fremtidig jernbanetrasé med stasjonsområde.

§ 2 Reguleringsformål og hensynssoner

Innenfor plangrensen inngår følgende reguleringsformål:

Bebyggelse og anlegg, PBL § 12-5, nr. 1:

- Boligbebyggelse - B_1-9
- Sentrumsformål - S_1-15
- Bensinstasjon, serviceanlegg - BS
- Torg_1-2
- Lekeplass - LEK_1-5
- Renovasjon/miljøstasjon for områdene RA_1-2
- Trafo 1_5

Kombinerte formål, PBL § 12-5:

- Bolig/Forretning/Kontor - F/K/B
- Forretning/Kontor/Tjenesteyting - F/K/T_1-9
- Forretning/Beverting/Hotell - F/Bev/H
- Forretning/Kontor/Beverting/Bensinstasjon, Serviceanlegg - F/K/Bev/BS_1-2
- Forretning/Kontor/Beverting/Service - F/K/Bev/S_1-2
- Forretning/Kontor/Industri - F/K/I
- Næring/Kontor/Industri - N/K/I_1-4

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5, nr. 2:

- Veg
- Annen veggrunn - grøntanlegg
- Gang- og sykkelvei
- Fortau
- Torg
- Parkering
- Holdeplass/plattform

Grønnstruktur, PBL § 12-5, nr. 3:

- Vegetasjonsskjerm - VS_1-6
- Turvei - TV_1-3
- Grønnstruktur/Naturområde - GN_1-2
- Friområde - FRI

Hensynssoner, PBL § 12-6, jfr § 11-8:

- Frisiktsone - båndlegging

- Sikringssone Jernbane
- Støysone
- Faresone (Høgspontanlegg)

§ 3 Fellesbestemmelser

3.1 Estetikk/utemiljø

Bebyggelse og uterom skal utformes med høy estetisk og funksjonell kvalitet. Bebyggelsens utforming, størrelse, takform, fasadematerialer og farger skal tilpasses terreng, eventuelle særskilte naturkvaliteter og områdets/landskapet karakter. Tre skal brukes som hovedmateriale i all utbygging, så sant det lar seg gjøre. Høye lange fasader skal deles opp med sprang og variasjon i uttrykk og eventuelt materialbruk. Veggfasader må ha utvendig kledning av tre, naturstein og/eller glass. Taktekkingsmaterialet skal ha matt overflate. Utvendige farger må medvirke til å dempe byggets eksponering mot omgivelsene.

Innenfor sentrumsområdene skal parkeringsarealer, torg og gatemiljø på hensiktsmessig måte deles opp med grøntanlegg, beplantning og ulike typer belegg. Annet opparbeidet tomteareal skal ha en parkmessig utførelse. Avslutning av grøntanlegg mot gangveier og kjøreareal skal utføres med granittstein.

Markiser skal i hvert tilfelle avpasses i forhold til bygningens oppdeling, og skal utføres i refleksfritt materiale.

Høye skjæringer, fyllinger og forstøtningsmurer er ikke tillatt. Fyllinger skal ha en helningsvinkel på 1:2 og avsluttes med murkant eller forstøtningsmur når skråningen er lenger enn 5,0 meter. Forstøtningsmurer skal utføres i naturstein. Murer høyere enn 1,0 meter skal utføres med horisontale fuger og stables forband for hvert skift. Fugene skal ikke være bredere enn 15 cm.

Innenfor sentrumsområdet er utendørs lager av avfall og råmaterialer ikke tillatt. Ferdigprodukter kan plasseres utendørs dersom dette skjer på en ryddig måte som ikke er til sjenanse for omgivelsene eller for trafiksikkerheten. Plassering av containere eller andre typer oppbevaringsinnretninger eller midlertidige konstruksjoner, er ikke tillatt. Etter søknad kan dette tillates i kortere perioder og steder som ikke er synlige fra innfarts- eller internvei, der det ikke virker skjemmende. På industriområdene må utendørs avfallsoppbevaring avskjermes med levegger eller lignende.

Kommunens egne skiltbestemmelser for Brokelandsheia skal til en hver tid være førende for hva som er tillatt.

3.2 Utforming generelt

Bebyggelsen skal ta hensyn til områdets karakter. Ny bebyggelse skal i grenseområder mot eksisterende bebyggelse gis en utforming tilpasset eksisterende situasjon, og også tilpasse de terrengmessige forhold. Bebyggelsen langs sentrumsgatene skal både funksjonelt og gjennom sin arkitektur henvende seg til gaten og skal utformes slik at de bidrar til en klar romlig avgrensning av gaterommet og skaper en god gatestruktur.

3.3 Plankrav og føringer til detaljregulering (PBL § 12-7, nr.11)

For følgende områder skal det foreligge godkjent detaljregulering før det gis tillatelse til tiltak:

- Område for boligbebyggelse - B_3-4
- Sentrumsformål - S_2 og S_12
- Område for annet kombinert formål, Bolig/Forretning/Kontor - B/F/K

- Område for annet kombinert formål, Forretning/Kontor/Tjenesteyting – F/K/T_2-4
- Detaljreguleringsplanen skal inkludere nødvendige deler av atkomstveg og tilliggende grønnstruktur/park. Det må foreligge en høydesatt situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering med antall etasjer, adkomst, parkering og plassering av areal for avfallshåndtering. Det skal settes tydelige krav til utforming, bruk og rekkefølge for gjennomføring.

For boligområder må tomteinndeling med eiendomsgrenser komme tydelig fram. Lekearealer og andre fellesarealer skal tegnes inn.

3.4 Plankrav og føringer til søknad om tillatelse til tiltak

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak skal det foreligge dokumentasjon som skal vise at følgende punkter er ivarettatt:

- Avgrensning av byggeområder og grønnstruktur innenfor delområdet
- Sammensetningen av reguleringsformål i delområder med kombinerte formål i tråd med planens formål i § 1
- Nødvendig del av hovedveg, delområdets tilknytning til hovedveg og internveier til byggeområder
- Fastsette utnyttelse, byggehøyder og planeringshøyder for terreng
- Plan/Løsninger for VA-nett, håndtering av overflatevann, tilkobling til fjernvarmenett, EL-forsyning, tele, bredbånd og annen nødvendig teknisk infrastruktur. Bruk av fornybare energikilder
- Internvei, adkomst, privat og felles parkering
- Gang- og sykkelveisystem
- Grønnstruktur, turområder og friområder
- Detaljplan for lekeplasser tilhørende utbyggingsområdet
- Byggegrenser og bebyggelsens utforming
- Tomtegrenser og utbyggingsetapper
- Seksjonering av uteareal
- Avfallshåndtering
- Sikring av skråning/stup og annen relevant informasjon
- Hensyn til universell utforming

Før søknad om tiltak kan godkjennes skal det foreligge en situasjonsplan som viser bebyggelsens plassering, atkomst og parkering, fyllinger og skjæringer, forstøtningsmurer, gjerder, kantstein, beplantning, beleg, belysning, møblering, herunder avbøtende tiltak for å redusere visuelle virkninger av eventuelle større terrenginngrep og VA-trasé (ledningsnett og kabler). All teknisk infrastruktur skal legges som jordkabel.

I forbindelse med oppstart av arbeidet med situasjonskart, skal det avholdes forhåndskonferanse.

Situasjonsplan sendes inn og behandles sammen med søknaden om tillatelse til tiltak for bebyggelsen.

3.5 Utredningskrav (PBL § 12-7 nr. 12)

- 3.5.1 Det skal gjennomføres geotekniske undersøkelser som avklarer forhold knyttet til radon for de aktuelle delområder. Nødvendige tiltak skal beskrives og innarbeides i søknad om tillatelse til tiltak for hvert enkelt delområde.
- 3.5.2 Før utbygging av deler av N/K/I_2 og F/K/Bev/S_2 kan utføres, må usikre grunnforhold innenfor disse områdene håndteres.
- 3.5.3 Innenfor områdene B_1-4, kreves oppfyllelse av undersøkelsesplikten i henhold til Kulturminnelovens § 9. For delområdet B_1-2 skal arbeidet utføres i forbindelse med innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak. For delområdet B_3-4 skal arbeidet utføres i forbindelse med detaljregulering.
- 3.5.4 Før utbygging kan settes i gang, må det dokumenteres at tiltak for å ivareta støygrenser gitt i T-1442, Retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging, er tilfredsstillende.

3

- 3.5.5 Før en kan igangsette detaljregulering for områdene S2, F/K/T_3 eller B/F/K skal det utredes muligheten for etablering av parkeringsanlegg i fjell innenfor reguleringsformålene.

3.6 Parkering (PBL § 12-7 nr. 7)

3.6.1 For de enkelte formål gjelder følgende for parkeringsplasser:

- Minimum 1,5 parkeringsplass pr. boenhet på egen tomt eller på felles parkeringsplass. Det skal minimum være 1 plass pr. boenhet under tak. Dette gjelder ikke for B_5-9.
- I områdene B_5-6 og B_8-9 skal det være 1,5 parkeringsplass pr. leilighet på egen tomt, i fellesanlegg nordvest for B_8, eller sørøst i området B_4
- I område B_7 skal det være 2 parkeringsplasser pr. leilighet på egen tomt, i fellesanlegg nordvest for B_8, eller sørøst i området B_4.
- 1 parkeringsplass pr.30 m2 BRA kontor, handel og service, bevertning og tjenesteyting.
- 1 parkeringsplass pr rom for hotell (inkludert behov for ansatte).

3.6.2 Det kan bygges et garasjeanlegg med inntil 24 plasser nordvest for B_8 på Glimmeråsen. Tomt for utbygging må kjøpes fra Gjerstad kommune.

3.6.3 Alle felles og offentlig tilgjengelige parkeringsplasser skal tilrettelegges med minimum 5 % plasser for bevegelseshemmede.

3.6.4 Parkering mellom næringsbygg og gangarealer langs den gjennomgående sentrumsgaten tillates ikke, der det ikke er spesielt regulert for dette.

3.7 Universell utforming (PBL § 12-7, nr. 4)

3.7.1 En beskrivelse av universell utforming skal tas med ved detaljregulering av hvert delfelt, eller som del av byggesøknaden der kravet om detaljregulering ikke er påkrevd.

3.7.2 Fellesarealer, parker, turveger, stier, friluftsområder og andre utomhusarealer skal tilrettelegges etter prinsippene om universell utforming der terrenget tillater det.

3.7.3 Lek_5 skal være universelt utformet (uu) med forskjellig vanskelighetsgrad, der det er mulig. Ellers skal det være universelt tilrettelagt. Det skal være minst én trinnfri adkomst, stabile og jevne dekker, ledelinjer (gjørne naturlige), mulighet til å sitte ned, adkomst som er bred nok for barnevogn og rullestol og lekeutstyr som gir utfordringer for et bredt spekter av funksjonsevner.

Sandkasse i Lek_5 skal anlegges så rullestolbrukere kan komme til på den ene siden, samtidig som et krabbende barn skal kunne bruke sandkassen trygt.

3.8 Krav til barns leke- og uteoppholdsarealer (PBL § 12-7 nr. 4)

3.8.1 Sandlekeplass for småbarn skal anlegges for mindre boliggrupper, i nær tilknytning til disse, og minst for hver 25. boenhet. Hver sandlekeplass skal være minimum 100 m² med gode solforhold, sandkasse, huske/skleie/svingstang, bord og benker for barn og voksne. Der det er hensiktsmessig kan to eller flere plasser slås sammen.

3.8.2 Området Lek_5 kan inngå i beregning av lekearealer for B_1 og 2.

3.8.3 Lek_5 er felles samlingspunkt for B_1-9. Her skal det opparbeides grillplass, lekeplass med stor "fuglere-de-huske" og flere varierte lekeapparater, samt ballbinge. I tillegg gjelder kravene i pkt. 3.7.3.

§4. Områder for bebyggelse og anlegg PBL § 12-5, nr. 1

Ubebygde deler av tomtene skal gis en tiltalende utforming og beplantning. Vegetasjon og annet som etter kommunens skjønn har verdi som miljøfaktor med mer skal bevares. Busker og trær som kan være til ulempe for alminnelig ferdsel, kan kreves fjernet.

Alle bygg innenfor sentrumsområdet, S_1-9 + S_15 og F/K/T_5-9, nord for EuroSpar, skal ha røde tegl- eller sementstein, i matt utførelse.

4

4.1 Boligbebyggelse (B 1-2)

- 4.1.1 Innenfor områdene skal det opparbeides uteareal tilsvarende minst 25m² pr boenhet medregnet private hager, terrasser og balkonger. Alle boenheter skal ha minimum 15m² privat uteoppholdsareal. Uteområdene skal være egnet til opphold og lek, ha en hensiktsmessig lokalisering og en utforming som gir mulighet for sosialt samkvem og ulike typer aktivitet til forskjellige årstider.
- 4.1.2 Parkering for områdene B_1-2 må etableres i anvist fellesanlegg.
- 4.1.2 Byggene skal ha saltak, hvor alle bygg i samme delområde skal ha samme takvinkel, minimum 35 grader og maksimum 40 grader. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Garasjeanlegg (carporter, boder o.l.) skal ha pulttak. Takvinkel skal ligge mellom 25-30 grader. For garasjeanlegg (carport, boder o.l.) gjelder også at det skal være kun én gjennomgående takvinkel.
- 4.1.3 Taktekkingsmaterialet skal være i tegl, skifer eller sementstein og ha matt overflate i svart, grå eller rød.
- 4.1.4 Det skal benyttes tre som hovedmateriale ved oppføring av byggene.
- 4.1.5 Over garasjene skal det bygges boder med egen inngang. Adkomst til disse kan være fra veien på oversiden/vest for garasjeanlegget.
- 4.1.6 Perspektivskisse må utarbeides for B_1-2
- 4.1.7 Utbygging skal skje i samsvar med kommunens intensjoner. Illustrasjonsskissen skal brukes som prinsipp for utbyggingen av området.
- 4.1.8 Innenfor område B_1 (leilighetsbygg) gjelder følgende:
- Maksimal utnyttelse % BYA = 30 %
 - Det skal etableres minimum 12 boenheter
 - Maksimal mønehøyde er cote +117
 - Leilighetsbygg kan oppføres med underetasje der terrenget tillater det
 - Hele delområdet må sees i sammenheng og skal bygges ut etter passivhusstandard
- 4.1.9 Innenfor område B_2 (leilighetsbygg) gjelder følgende:
- Maksimal utnyttelse % BYA = 25 %
 - Det skal etableres minimum 17 boenheter
 - Maksimal mønehøyde er cote +122
 - Leilighetsbygg kan oppføres med underetasje der terrenget tillater det
- 4.1.10 Det er avsatt areal til en miljøstasjon innenfor B_1 og en i B_2. Renovasjonsanlegg\Miljøstasjonene (RA_1-2) skal legges inntil kjøreveg. Miljøstasjonene skal ha overbygg, eller være innebygd i en bu. Plassering og utforming skal være estetisk god og universelt utformet.

4.2 Boligbebyggelse (B 3-4)

- 4.2.1 Parkering for områdene B_3-4 må etableres på egen tomt eller i eget fellesanlegg. I tillegg skal det etableres et felles parkeringsanlegg for boligområdene B_5-9 innenfor delfeltet B_4 i forbindelse med detaljregulering av delfeltet.
- 4.2.2 Innenfor område B_3 (leilighetsbygg) gjelder følgende:
- Maksimal utnyttelse % BYA = 25 %
 - Leilighetsbygg kan oppføres med underetasje der terrenget tillater det
- 4.2.3 Innenfor område B_4 (leilighetsbygg) gjelder følgende:
- Maksimal utnyttelse % BYA = 30 %
 - Leilighetsbygg kan oppføres med underetasje der terrenget tillater det
 - Det kan føres opp terrasseleiligheter i tilknytning til/over parkeringsanlegg

4.3 Boligbebyggelse (B 5-9)

- 4.3.1 Innenfor eksisterende boligområde B_5-9 (konsentrert småhusbebyggelse) tillates det å gjøre mindre justeringer, som ikke ødelegger for helhetsinntrykket av området. Dette må godkjennes av alle i sameiet og Gjerstad kommune.
- 4.3.2 Det etableres et felles parkeringsanlegg for boligområdene B_5-9 innenfor delfeltet B_4 i forbindelse med detaljregulering av delfeltet. Utvendig parkering skal løses innenfor egen

seksjon i samråd med sameiet. Parkering kan løses ved utbygging av eget garasjeanlegg nordvest for B_8. Se pkt. 3.6.2.

- 4.3.3 Bygningene skal ha saltak eller avlede takformer. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillates. Takvinkelen fastsettes av kommunen, som kan bestemme at bygninger i samme gruppe, eller langs samme vegstrekning, skal ha lik takvinkel.
- 4.3.4 Taktekkingsmaterialet skal være i rød tegl eller sementstein og ha matt overflate.

4.4 Sentrumsformål, (S 1-15)

- 4.4.1 I området tillates følgende funksjoner: Forretning, bevertning, offentlige og privat tjenesteyting, kontor og bolig, med tilhørende funksjoner, blant annet varelevering.
- 4.4.2 Boliger tillates ikke i nedre etasjeplan, på gateplan.
- 4.4.3 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken:
- S_1, %-BYA = 75 %
 - S_2, %-BYA = 65 %
 - S_3-10, %-BYA = 65 %
 - S_11, %-BYA = 65 %
 - S_12, % BYA = 25 %
 - S_13, %-BYA = 65 %
 - S_14, %-BYA = 60 %
 - S_15, %-BYA = 65%
- 4.4.4 Bebyggelsen kan oppføres i følgende maksimale høyder innenfor de enkelte delfelt:
- S_1 tillates en gesimshøyde på 12,5 meter og en maks mønehøyde på 16,0 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 93
 - S_2 tillates en gesimshøyde på 19,5 meter og en maks mønehøyde på 24,2 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 93. S_2 skal ha minimum 5 etg. regnet fra nedre etasjeplan. Bygg som oppføres her skal skjule fjellskjæringen. Det kreves detaljregulering og perspektivskisse/fotomontasje. Bygningen(e) skal ha adkomst fra flere plan. En terrasseformasjon på bygningsmassen kan tillates.
 - S_3-8 tillates en gesimshøyde på 8,8 meter og en maks mønehøyde på 12,3 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 93-94. S_6 skal ha minimum 2.etg, og parkering løses på egen tomt.
 - S_9-10 tillates en gesimshøyde på 8,8 meter og en maks mønehøyde på 12,3 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 95-96. S_9 skal ha minimum 2 etg.
 - S_11 tillates en maks mønehøyde på 18,7 meter fra ferdig planert terreng på ca kote + 94-96. For bebyggelse etablert fra øvre nivå med adkomst fra vei mot vest tillates en gesimshøyde på 5,6 meter og maks mønehøyde på 9,1 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 104. S_11 skal ha minimum 2 etg + loft regnet fra nedre etasjeplan, og bygget skal ha adkomst fra minst to plan. Det stilles krav om perspektivskisse/fotomontasje. Parkeringsbehov skal løses på egen grunn; under bakken eller i eget bygg (2. etg mellom næringsdel og bolig-/kontordel).
 - S_12 kan tillates 2 etg pluss loft, og underetg. der terrenget tillater det. Parkering må etableres på egen tomt, eller i eget fellesanlegg. Området skal detaljreguleres.
 - S_13-14 tillates en gesimshøyde på 12,0 meter og en maks mønehøyde på 15,5 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 96.
 - S_15 tillates en gesimshøyde på 8,8 meter og en maks mønehøyde på 12,3 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 95-96. Parkering løses på egen tomt.
- 4.4.5 S_11 skal ha adkomst til varelevering via S_10.
- 4.4.6 Langs det offentlige gate- og plassrom skal bebyggelsen gjennom sin plassering og fasadeforming henvende seg mot gaten og bidra til en klar romlig avgrensning. Det skal etableres publikumsrettede funksjoner i første etasje.

- 4.4.7 Mot hovedgate passeres bygningenes hovedfasade i formålsgrænse. Bygningskroppene skal flukte langs samme strekning. Mindre deler av fasaden kan være inntrukket. Deler av fasaden høyere enn 5,0 meter over planert bakkenivå kan utkrages inn til 2,0 meter.
- 4.4.8 Mindre bygg med inn til 12 meter bredde må ha saltak eller derav avledede takform. Større bygninger bredere enn 12 meter, kan ha flate tak eller pulttak.

4.5 Kombinert formål, Bolig/Forretning/Kontor. (B/F/K)

- 4.5.1 Området skal benyttes til bolig, forretning og kontor, med tilhørende funksjoner.
- 4.5.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 65%.
- 4.5.3 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område er 15,5 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca kote + 108.
- 4.5.4 Angående parkering vises det til pkt. 3.5.5.

4.6 Kombinert formål, Forretning/Kontor/Tjenesteyting. (F/K/T 1-9)

- 4.6.1 Området skal benyttes til forretning, kontor og tjenesteyting, med tilhørende funksjoner.
- 4.6.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken:
- F/K/T_1-4, %-BYA = 70 %.
 - F/K/T_5-6, %-BYA = 60 %.
 - F/K/T_7-9, %-BYA = 65 %.
- 4.6.3 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område F/K/T_1-3 er 12 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca. kote + 91-94.
- 4.6.4 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område F/K/T_4 er 18,7 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca. kote + 96.
- 4.6.5 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område F/K/T_5 er 10 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca. kote + 94. På F/K/T_5 stilles det krav om parkering under bakken, minimum 20 P-plasser. Tomta kan utvides under eksisterende P-plass sør for tomta, med forutsetning om ytterligere antall P-plasser under bakken.
- 4.6.6 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område F/K/T_6-7 er 12,3 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca. kote + 93-95.
- 4.6.7 Maksimal mønehøyde for bygninger innenfor område F/K/T_8-9 er 10,5 meter. Bebyggelsen kan oppføres i maksimal høyde regnet fra ferdig planert terreng på ca. kote + 95-96.
- 4.6.8 Langs det offentlige gate- og plassrom skal bebyggelsen gjennom sin plassering og fasadeutforming henvende seg mot gaten og bidra til en klar romlig avgrensning. Det skal etableres publikumsrettede funksjoner i første etasje.
- 4.6.9 Mot hovedgate passeres bygningenes hovedfasade i formålsgrænse. Bygningskroppene skal flukte langs samme strekning. Mindre deler av fasaden kan være inntrukket. Deler av fasaden høyere enn 5,0 meter over planert bakkenivå kan utkrages inn til 2,0 meter.
- 4.6.10 Mindre bygg med inn til 12 meter bredde må ha saltak eller derav avledede takform. Større bygninger bredere enn 12 meter, kan ha flate tak eller pulttak.

4.7 Kombinert formål, Forretning/Kontor/Beverning/Hotell (F/K/Bev/H)

- 4.7.1 Innenfor området kan det etableres bygg i kombinasjonen forretning, beverning og hotell med tilhørende funksjoner.
- 4.7.2 Det tillates også etablering av lokaler for kulturell-, aktivitets- og opplevelsesrelatert virksomhet i området.
- 4.7.3 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 60%.
- 4.7.4 Innenfor området F/Bev/H skal maksimal mønehøyde være 13 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 98.

4.8 Bensinstasjon/serviceanlegg. (BS)

- 4.8.1 Området kan benyttes til bensinstasjon med tilhørende serviceanlegg.
- 4.8.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 50%.
- 4.8.3 Bebyggelsen kan oppføres med mønehøyde på 8 meter fra ferdig planert terreng på ca kote + 92.

4.9 Kombinert formål, Forretning/Kontor/Beverning/Bensinstasjon, serviceanlegg (F/K/Bev/BS 1-2)

- 4.9.1 Innenfor området kan det etableres bygg for tjenesteyting i kombinasjon med forretning, kontor og bensinstasjon med serviceanlegg, med tilhørende funksjoner.
- 4.9.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 60%.
- 4.9.3 Innenfor området F/K/Bev/BS_1-2 skal maksimal gesims og mønehøyde være 12 meter fra ferdig planert terreng på ca kote + 103.

4.10 Kombinert formål, Forretning/Kontor/Beverning/Serviceanlegg (F/K/Bev/S 1-2)

- 4.10.1 Innenfor området kan det etableres bygg for tjenesteyting i kombinasjon med forretning, kontor og serviceanlegg med tilhørende funksjoner.
- 4.10.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 60%.
- 4.10.3 Innenfor området F/K/Bev/S_1 skal maksimal gesims og mønehøyde være 12 meter fra ferdig planert terreng på ca kote + 103.
- 4.10.4 Innenfor området F/K/Bev/S_2 skal maksimal gesims og mønehøyde være 14 meter fra ferdig planert terreng på ca kote + 97.
- 4.10.5 Angående grunnforhold på F/K/Bev/S_2 vises det til pkt. 3.5.2.

4.11 Kombinert formål, Forretning/Kontor/Industri. (F/K/I)

- 4.11.1 Innenfor område tillates etablering av forretning, kontor og industri, med tilhørende funksjoner.
- 4.11.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken, %-BYA = 65 %.
- 4.11.3 Innenfor området skal maksimal gesims og mønehøyde være 12 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 107.

4.12 Kombinert formål, Næring/Kontor/Industri. (N/K/I 1-3)

- 4.12.1 Innenfor område tillates etablering av næring, kontor og industri, med tilhørende funksjoner.
- 4.12.2 Maksimal utnyttelse, inklusive parkeringsareal på bakken
- %-BYA = 65 % for N/K/I_1-3
 - %-BYA = 60 % for N/K/I_4
- 4.12.3 Innenfor området N/K/I_1 skal maksimal høyde være 12 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 97.
- 4.12.4 Innenfor området N/K/I_2-3 skal maksimal høyde være 14 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 90-92.
- 4.12.5 Innenfor området N/K/I_4 skal maksimal høyde være 14 meter fra ferdig planert terreng på ca. kote + 93.
- 4.12.5 Angående grunnforhold på N/K/I_2 vises det til pkt. 3.5.2.

4.14 Lekeplass (LEK 1-5)

Arealet skal benyttes til rekreasjon og lek. Det gis ikke tillatelse til tiltak som kan virke til hinder for regulert bruk. Nødvendig sikringstiltak i områdene skal gjennomføres før de kan tas i bruk.

§5. Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, PBL § 12-5:

Alle felt regulert til samferdselsanlegg i planen er offentlige. I områdene satt av til samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur tillates det kjørevei, fortau, gang- og sykkelveier og støyskjermer. Veianlegg skal være i tråd med kommunens veinorm. I området skal det sikres fremføring av kabler og ledninger til byggeområdene. Opparbeiding av alt veiareal skal skje i samsvar med detaljreguleringsplan og detaljplaner som skal forelegges ansvarlig myndighet til godkjenning.

5.1 Kjøreveg

Arealer for hovedveg system er vist i kart. Innenfor arealet kan det etableres veg med nødvendige sidearealer, rabatter med beplantning, tilhørende gang- og sykkelbaner og fortau mv.

5.2 Annen vegggrunn

Innenfor området kan det etableres sideområde til vei, snøopplag, grøfter, skjæring og fylling. Gang- og sykkelveger skal også ha sideområde – grøfter, plass til snøopplag etc.

5.3 Gang- og sykkelvei

Arealer for gang- og sykkelvei systemet er vist i kart. Innenfor arealet kan det etableres gang- og sykkelvei med nødvendige sidearealer, rabatter med beplantning.

5.4 Jernbane

Innenfor byggeforbudssonen for jernbane tillates etablering av parkeringsplasser, garasjer og mindre omfattende lagerbygg. Alle henvendelser angående oppføring av bygningsmasse innenfor byggeforbudssonen for jernbane skal forelegges jernbaneverket.

5.5 Torg

Arealene skal opparbeides som felles møteplasser for Brokelandsheia. Innenfor arealene kan det etableres rabatter med beplantning, og området kan møbleres. T_1 skal opparbeides i tråd med intensjonene i utviklingsplanen for Brokelandsheia, datert 19.11.09, men med de fysiske justeringer som er gjort i forholde til parkering og veier i plankartet her.

5.6 Holdeplass Turbuss (HpTb)

Innenfor arealet skal det opparbeides holdeplass for turbusser. Det skal opparbeides minimum tre p-plasser for bussparkering.

§6. Grønnstruktur, PBL § 12-5, nr. 3

6.1 Vegetasjonsskjerm, (VS 1-6)

Innenfor områdene skal vegetasjon bevares og større fysiske inngrep i området tillates ikke. Det skal ikke gis tillatelse til tiltak som kan forstyrre de naturgitte forholdene.

6.2 Turvei, (TV 1-3)

Områdene tillates tilrettelagt med turvei tilknyttet internt sti- og gang-/sykkelveisystem. Det gis ikke tillatelse til tiltak som kan virke til hinder eller forstyrende for regulert bruk. Det tillates større terrenginngrep for å sikre tilfredsstillende tilgjengelighet for alle.

6.4 Friområde

Arealet skal benyttes til rekreasjon og lek, samt være en vegetasjonsbuffer mot sentrumsområdet.

6.5 Naturområde, (GN 1-2)

Områdene er viktige grøntområder og nærrekreasjon for de fremtidige boligområdene. Det tillates tiltak i området som gir en sunn vegetasjon, tynningshogst som tiltak kan tillates.

§7. Hensynssoner, PBL §§ 12-6 og 11-8

7.1. Frisiktsoner - båndlegging

Innenfor frisiktsonen skal det være fri sikt over 0,5 meter over tilstøtende veiens nivå.

7.2. Sikringsone Jernbane

Innenfor byggeforbudssonen tillates kun etablert parkeringsareal, mindre lagerbygg, eller tilsvarende anlegg. Byggeforbudssonen i gjeldende plan opphører når plan for jernbanelinje er vedtatt.

7.3. Støysone

Handels- og servicevirksomhet kan etableres innenfor sonen. Støyfølsom bebyggelse kan oppføres dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

7.4 Faresone (høgspantanlegg)

Byggegrense er 10 meter fra midtlinje. Bygging nær anlegget skal avklares med kraftverket.

§8. Rækkefølgebestemmelser, PBL § 12-7 nr. 10

8.1 Detaljregulering

- 8.1.1 Før rammesøknad for de enkelte delområdene hvor det er karv til detaljregulering (jf. § 3.3) kan gis, skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan.
- 8.1.2 Før detaljreguleringsplan for områdene beskrevet i § 3.3 kan godkjennes, skal gjeldende utredningskrav for det konkrete delområde være oppfylt, (jf. § 3.5).
- 8.1.3 Friområde Lek_5 må være ferdig opparbeidet før en kan ta leilighetene innenfor delfeltene B_1-2 i bruk.

8.2 Igangsettingstillatelse

- 8.2.2 Før igangsettingstillatelse for B_1 og B_2 kan gis, må det foreligge en godkjent situasjonsplan med tilhørende teknisk anlegg. Planen må vise hvordan utearealer og lekeområdet Lek_5 er tenkt løst, (jf. § 3.4).

Vedtatt av kommunestyret 21.03.13

Kjetil Inge Gannestad



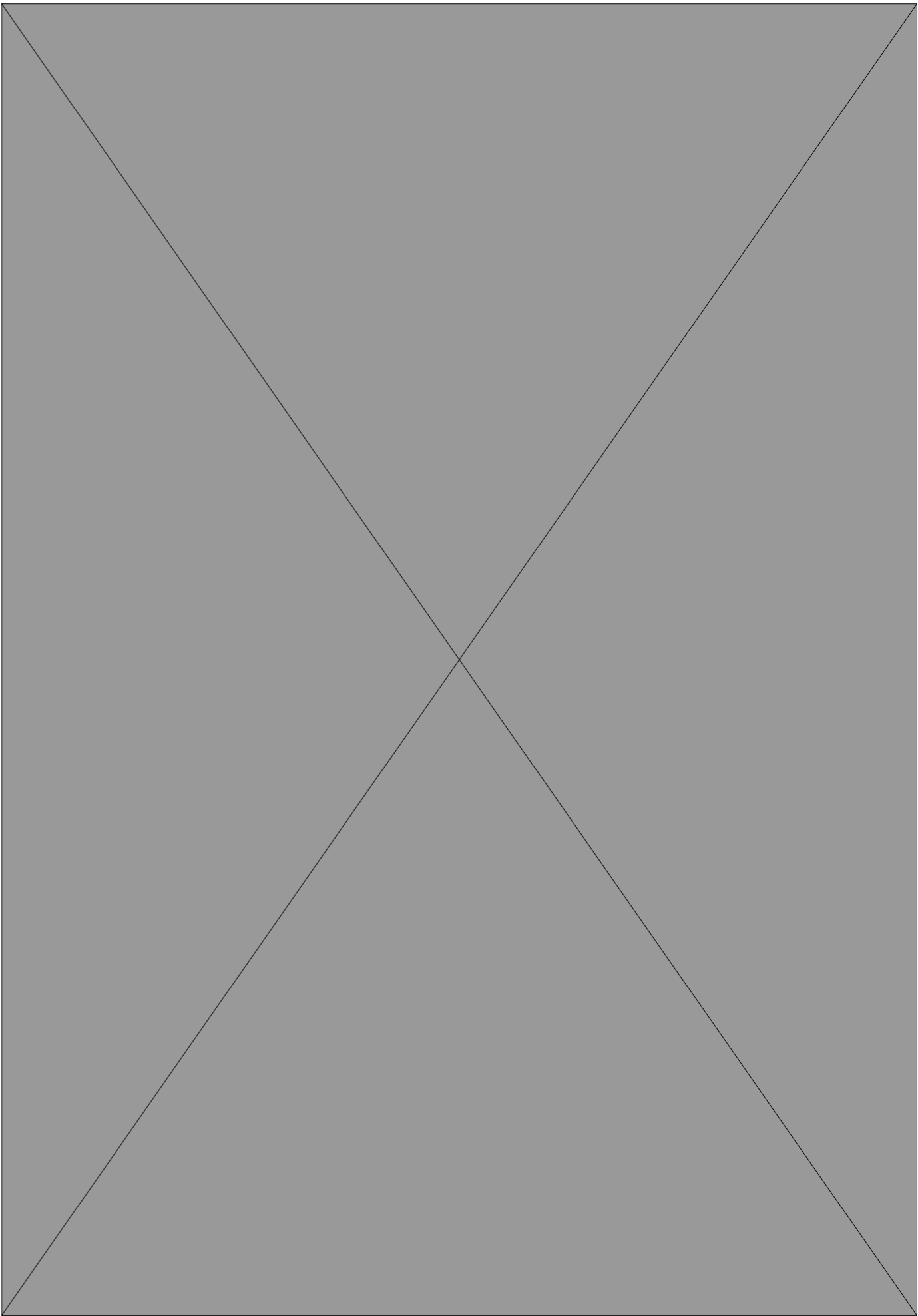
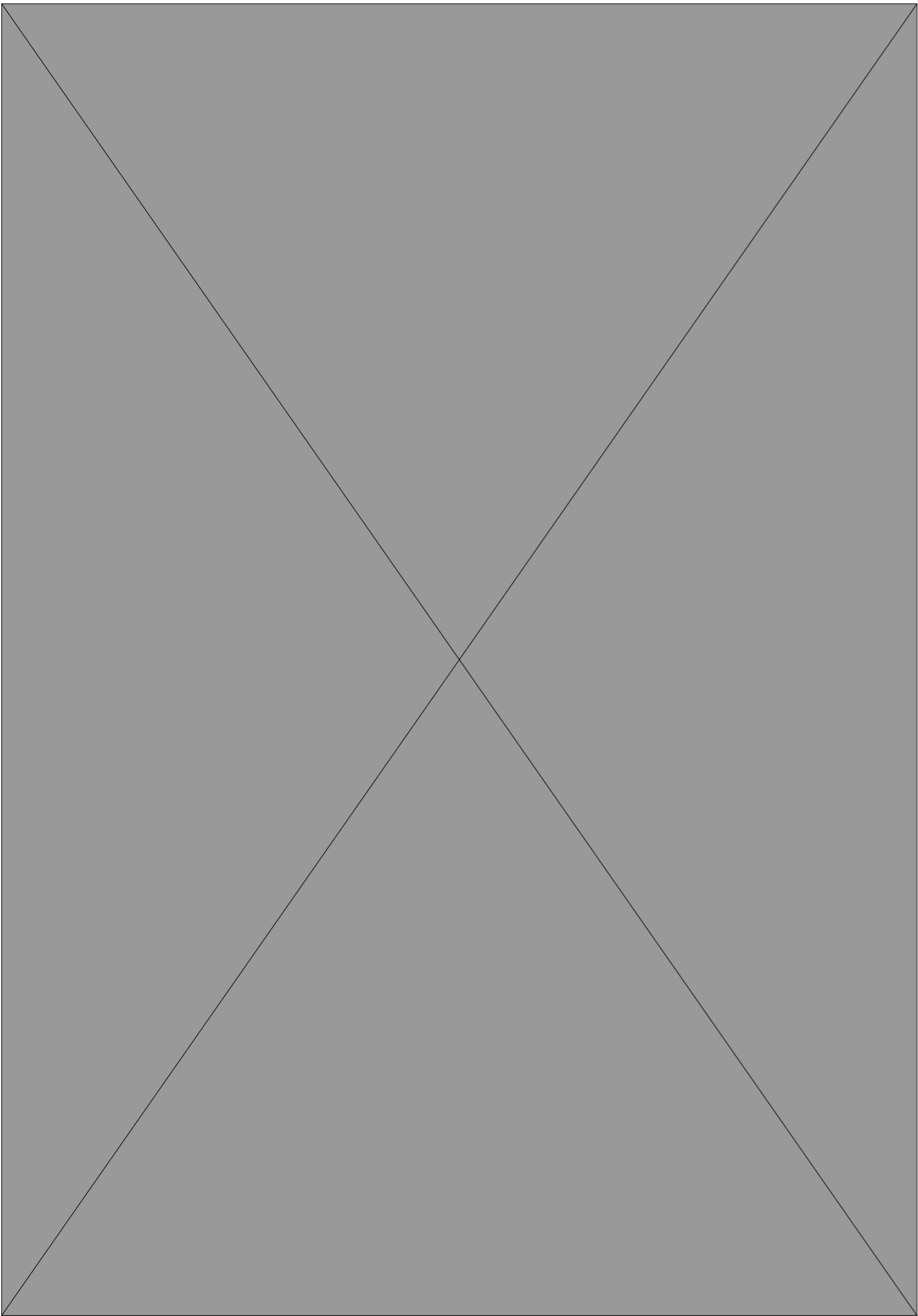
Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

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**





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 eigeendom (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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 **PLUSS**

- 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.

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

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** 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



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.

"Vi unner ingen å stå alene"

Retts 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. **PLUSS**-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 **PLUSS**.

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.

HELP
Retts skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

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 boligselgerforsikringselskap. 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 salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Glimmeråsen 26
4993 SUNDEBRUMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling Kragerø
Saksbehandler: Torunn Bakke

Oppdragsnummer: 1302240117

Telefon: 951 42 350
E-post: torunn.bakke@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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 salgsoppgave datert: 25.02.2025

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