



aktiv.

Rasvågveien 266C, 4432 HIDRASUND

**NY PRIS! Flekkefjord/ Hidra - Nyere
3-roms leilighet med unik utsikt,
stor terrasse og carport. Ingen
boplikt!**



Eiendomsmeglerfullmektig

Catrina Lervik

Mobil 951 24 720

E-post catrina.lervik@aktiv.no

Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99



Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler

Marita Lervik

Mobil 401 74 219

E-post marita.lervik@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling

Aktiv Eiendomsmegling

Fiboveien 2 A

4580 Lyngdal

Nyere 3-roms leilighet med unik utsikt, stor terrasse og carport. Ingen boplikt!

Nyere leilighet med unik utsikt i Rasvåg på Hidra. Ligger på bakkeplan med trappefri adkomst. Her kan du gå tørrskodd fra carporten.

Leiligheten har god standard med parkettgulv, vannbåren varmeanlegg, ventilasjonsanlegg, glassrekkverk på terrasse og carport. Leiligheten inneholder gang med god plass. To soverom med god størrelse. Bad med dusj på gulv. Teknisk rom/innvendig bod med lagringsplass. Kjøkken med praktisk åpen løsning til stue med gode møbleringsmuligheter. Skyvedør ut til skjermet vestvendt terrasse som har nydelig utsikt utover idylliske Rasvåg og sjøen. Her kan man sitte å følge med på skipstrafikken! Fra leiligheten er kort spassertur til Rasvåg med dagligvareforretning.

Ingen boplikt - leiligheten kan brukes for både fastboende og som fritidsleilighet!

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 2 390 000,-	Antall rom:	3
Omkostn.:	Kr 61 100,-	Gnr./bnr.	Gnr. 25, bnr. 43
Total ink omk.:	Kr 2 451 100,-	Snr.	3
Felleskostn.:	Kr 2 000,-	Oppdragsnr.:	1408250011
Selger:	Håla AS		
Salgsobjekt:	Eierseksjon		
Eierform:	Eierseksjon		
Byggeår:	2018		
BRA-i/BRA Total	81/86 kvm		
Tomtstr.:	2148.4 m ²		
Soverom:	2		

Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	32
Egenerklæring	50
Nabolagsprofil	94
Budskjema	102

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 81 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 86 m²

TBA: 18 m²

Bruksareal

BRA-i: 81 m² stue/kjøkken, 2 soverom, bad og teknisk rom/ innvendig bod.

BRA-e: 5 m² utvendig sportsbod.

TBA

18 m² i front av leiligheten.

Ikke målbare arealer

Det er parkering i carport anlegg, hvor P-plass er på ca. 14m², men ikke medtatt i BRA.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2148.4 m²

Tomtebeskrivelse

Fellestomt som er asfaltert . Det er overbygd tak mellom inngangsparti og utvendig sportsbod. Det er stort flott fellesområde oppå carportene med heis opp til fellesområdet. Det er nydelig utsikt utover Rasvåg og kun syv minutter og gå til matbutikk.

Beliggenhet

Leiligheten ligger i 1 etg med trappefri adkomst. Flott beliggende høyt og fritt i naturskjønne omgivelser, gode solforhold og med panorama utsikt over uthavnen Rasvåg. Ligger nært til store friluftsområder med et belutbygd nett av merkede turløyper. Kort vei til sjøen og til nærbutikk i Rasvåg.

Adkomst

Kjør mot Rasvåg og følg Rasvågveien 4132. Ta til høyre mot leiligheten, rett etter avkjørsel til Hummerås (som ligger på venstre side). Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av villa og småhusbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Hidra barnehage: 4,8 km.

Kringlatoppen barnehage: 18,4 km.

Sentrum barnehage: 19,2 km.

Skolekrets

Hidra skole (1.-7. klasse): 4,8 km.

Flekkefjord ungdomsskole: 20 km.

Flekkefjord videregående skole: 20,9 km.

Kvinesdal videregående skole: 42,2 km.

Offentlig kommunikasjon

Veisdal bussholdeplass: 0,1 km.

Kristiansand Kjevik flyplass: 2 timer og 30 min.

Bygningssakkyndig

Bjørnar Ulvang

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Betongdekke, betongvegger og etasjeskille i betong. Yttervegger er kledd med liggende kledning av tre.

Sammendrag selgers egenerklæring

Eiendommen er eid av Håla AS som kjøpte boligen i 2019.

Sameiet har lagt til rette for elbil-lading.

Det er pågått diskusjoner vedr brannrapport og lufting av kledning. disse ting skal nå være lukket.

Det skal ha vært skjevgkre i en av utebodene men det skal nå være utbedret.

Boligen framstår som nesten ny - har kun vært utleid ca 1. år. Leiekontrakten har en oppsigelse på 3 mnd. og oppsigelse er sendt leietaker.

Innhold

Stue/kjøkken, gang, bad/vaskerom, 2 soverom og bod.

Standard

Holder en gjennomgående god standard og har praktisk planløsning. Har vannbåren varme i alle gulv, balansert ventilasjon med varmegjenvinning, glassrekkverk på terrasse og carport. Medfølger også en utvendig sportsbod på 5 kvm.

LEILIGHET:

Entre/ gang: Malt tak, malte mdf-plater på vegger og laminat på gulvet. I entreen er det god hengeplass til yttertøyet.

Soverom 1: Malt tak, malte mdf-plater på vegger og laminat på gulvet. Romslig soverom på 14,8 kvm.

Soverom 2: Malt tak, malte mdf-plater på vegger og laminat på gulvet. Soverommet er på 7,2 kvm.

Bad/ wc: Malt tak, baderomsplater på vegger og belegg på gulvet. Stort bad med vegghengt wc, dusj på gulv, servant og opplegg for vaskemaskin.

Teknisk rom: Malt tak, baderomsplater på vegger og belegg på gulvet. Teknisk rom med mulighet for lagringsplass.

Kjøkken/stue: Malt tak, malte mdf-plater på vegger og laminat på gulvet. Åpen løsning til stue. Tidløs hvit kjøkkeninnredning fra Strai med god benkeplass samt overskaper. Her er integrert komfyr og platetopp. God plass til både spisegruppe og sittegruppe. Her er store vindusflater som slipper inn godt med lys samt skyvedør til terrasse. Terrasse er på 18 kvm. og har noe overbygg. Fra stuen er det nydelig utsikt utover Rasvåg og sjøen.

Det medfølger en utvendig sportsbod på 5 kvm samt parkering i carport anlegg.

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 TG3:

Yttervegger:

Det er ved stikkprøver ikke registrert avvik på museband. Stedvis noe værslitte overflater, trenger kun vanlig vedlikehold.

TG 3: Lite eller ingen lufting av kledningsbord nederst ved inngangsparti. Asfalt går mot kledning, og stenger for luft, og stenger inne fuktighet.

Anbefalte tiltak/ytterligere undersøkelser anbefales:
Kledning må kappes høyere opp, slik at det kommer til luft.
Utbedringskostnader: under kr. 10.000,-.

Vannledninger:
Stoppekran ble ikke påvist under befaringen.
Anbefalte tiltak/ytterligere undersøkelser anbefales:
Stoppekran må monteres, dersom dette ikke er gjort. Det skal merkes tydelig å være lett tilgang til stoppekran.
Utbedringskostnader: ingen umiddelbare kostnader.

Øvrig: Utvendig bod:
Det er vått i sponplatene i taket på boden, som tyder på lekkasje.
Anbefalte tiltak/ytterligere undersøkelser anbefales:
Må undersøkes nærmere og fikses.
Utbedringskostnader: kr. 10.000- 50.000,-.

Øvrig: Parkering i carport:
Det renner inn vann under betongmur.
Anbefalte tiltak/ytterligere undersøkelser anbefales:
Må holdes under oppsyn, vann-innsiget bør stoppes for å bevare bygningsmassen.

Forhold som har fått TG2:
Balkong, terrasse, platting:
Treverk er stedvis værslitt, og trenger vedlikehold.

Vinduer og dører:
Balkongdør har en løs pakning under skyvedørsblad som må fikses/settes på plass.

Etasjeskille og gulv på grunn:
Det er registrert symptomer på at det har vært fuktig tidligere på gulvet i stua, ved skyvedør mot terrasse. Må passe på at det ikke kommer mer fuktighet ned i skjøter, dette vil forverre tilstanden på laminaten.

Overflater:
Lys i speilet på badet virker ikke, bør fikses.

Sanitærutstyr:
Ikke påvist lekkasjesikring for innebygd systerne. Mulig at dokumentasjon finnes for annen godkjent løsning.
Anbefalte tiltak sanitærutstyr:
Det må avklares om innebygd systerne har annen godkjent løsning for lekkasjesikring.

Hvitevarer

Integrerte hvitevarer medfølger salget.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra telenor.

Parkering

Egen parkeringsplass i garasjeanlegget, ellers er gjesteparkering som kun kan brukes av gjester. Beboere kan benytte en gjesteparkeringsplass for kortere tid etter tillatelse fra styret.

Solforhold

Eiendommen har gode solforhold.

Forsikringsselskap

If

Diverse

Gjøres oppmerksom på at det pågår en tvist mellom Sameiet Rasvåg terrasse og utbygger Håla AS knyttet til feil og mangler ved bygningsmassen som er reklamert før utløp av 5 årsfristen. Saken er brakt inn for forliksrådet i Farsund.

Brannsikring: seriekoblet felles alarmanlegg. Det er felles søppelhåndtering samt lagt opp felles utvendig tappekran i bakgården.

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Energi

Oppvarming

Leiligheten har vannbåren varme i gulv.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 2 390 000

Kommunale avgifter år 2024

Kr 5 417

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift. Renovasjon dekkes av fellesutgiftene. Kommunale avgifter er kr. 43.342,- i 2024 men dette er fordelt på alle 8 enhetene, slik at beløp per leilighet er kr. 5.417,-.

Info formuesverdi

Ikke mulig å innhente formuesverdi.

Andre utgifter

Strøm, forsikring, fellesutgifter, renovasjon.

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

Felleskostnader dekker løpende utgifter. Alt utvendig vedlikehold er sameiets ansvar, utgifter til utvendig vedlikehold dekkes ihht. sameiebrøk (1/8). Styret har sørget for halvårlig avlesing av forbrukt kaldt vann, varmt vann og energi til oppvarming i hver boenhet. Forbruk av energi og vann er fakturert den enkelte boenhet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 000

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Rasvåg Terrasse

Organisasjonsnummer

921708440

Om sameiet

Sameiet "Rasvåg Terrasse", gnr. 25 blir. 43 i Flekkefjord, består av 8 boligseksjoner. Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i.h.t. seksjoneringsbegjæringen.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne.

Forretningsfører

Forretningsfører

Gunnar Strøm

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 25, bruksnummer 43, seksjonsnummer 3 i Flekkefjord kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 02.04.2020.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

02.04.2020.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger under detaljregulering for Rasvåg - Hidra, stadfestet 23.01.2019, og er godkjent utnyttet til bolig. Deler av eiendommen ligger inn under hensynsone H310 som er rasfare.

Adgang til utleie

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

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

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

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000 (Prisantydning)

Omkostninger

59 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

61 100 (Omkostninger totalt)

72 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

74 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

2 451 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)

2 462 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

2 464 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 61 100

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har ikke kunnet tegne boligselgerforsikring på boligen i henhold til vilkår.

Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,20% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 10.000,- oppgjørshonorar kr. 6.000,- og visninger kr. 2.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 56.250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Catrina Lervik
Eiendomsmeglerfullmektig
catrina.lervik@aktiv.no
Tlf: 951 24 720

Marita Lervik
Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler og Partner
marita.lervik@aktiv.no
Tlf: 401 74 219

Ansvarlig megler

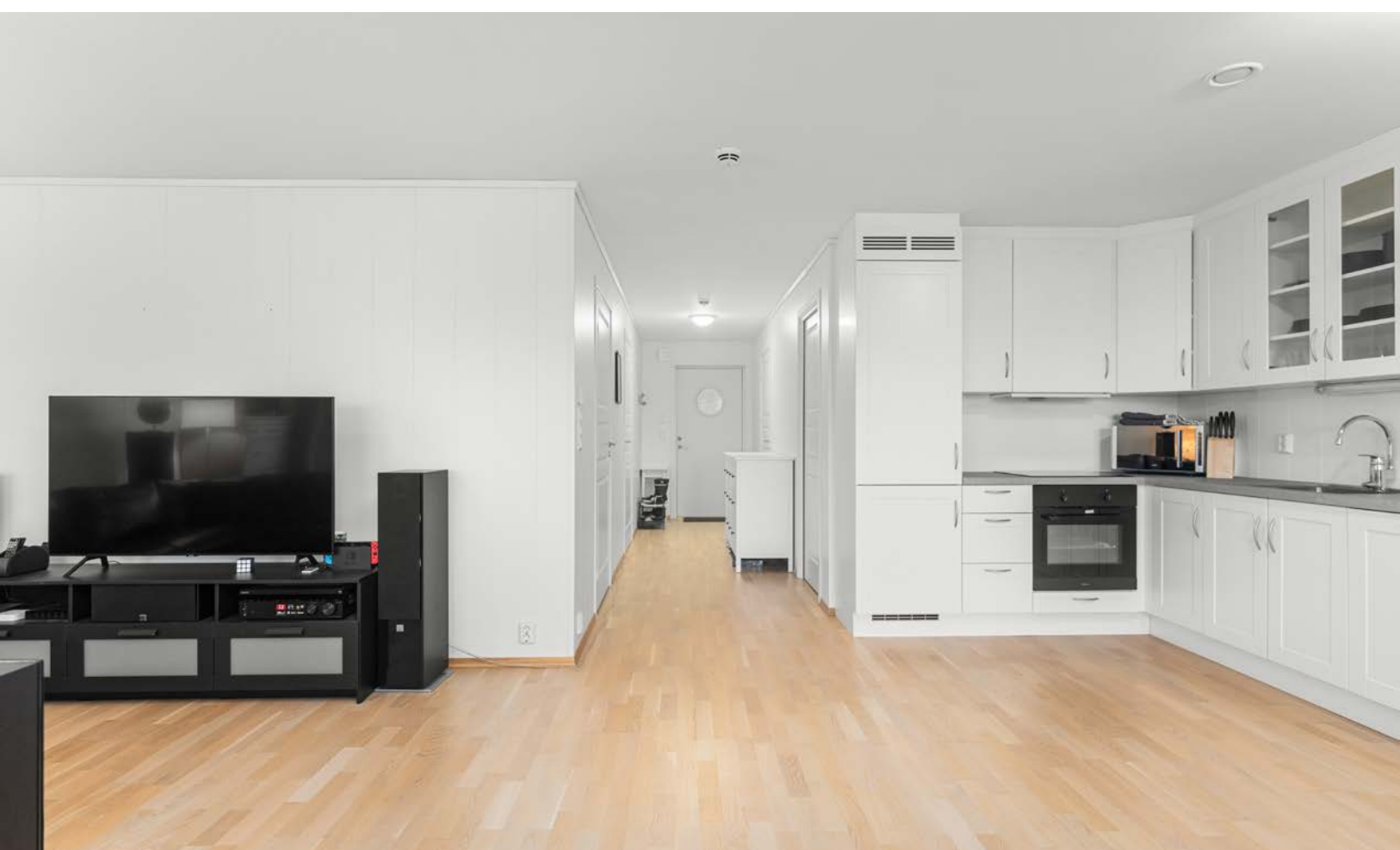
Marita Lervik
Daglig og Faglig Leder/ Eiendomsmegler og Partner

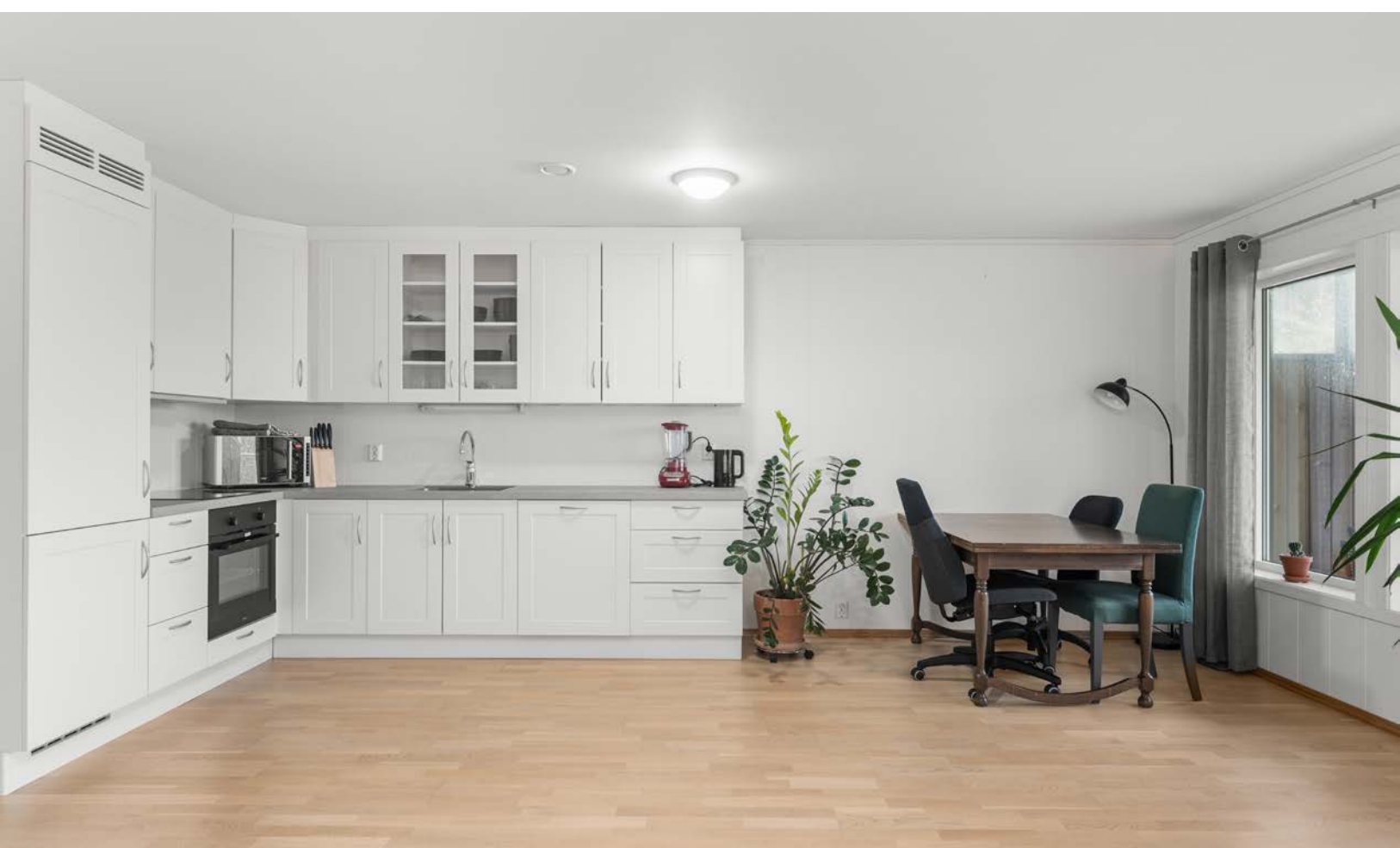
Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A
4580 Lyngdal
Tlf: 383 30 099

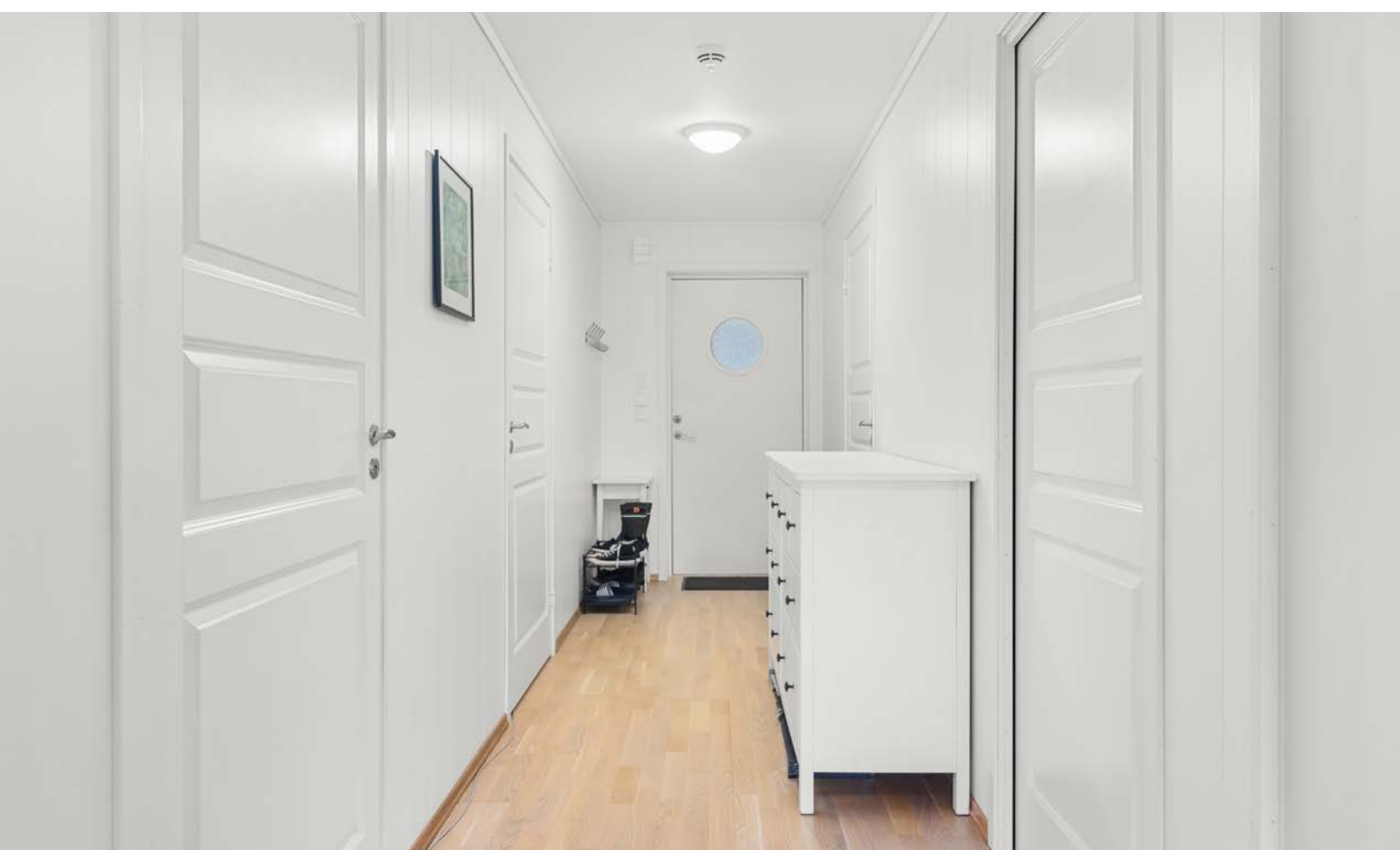




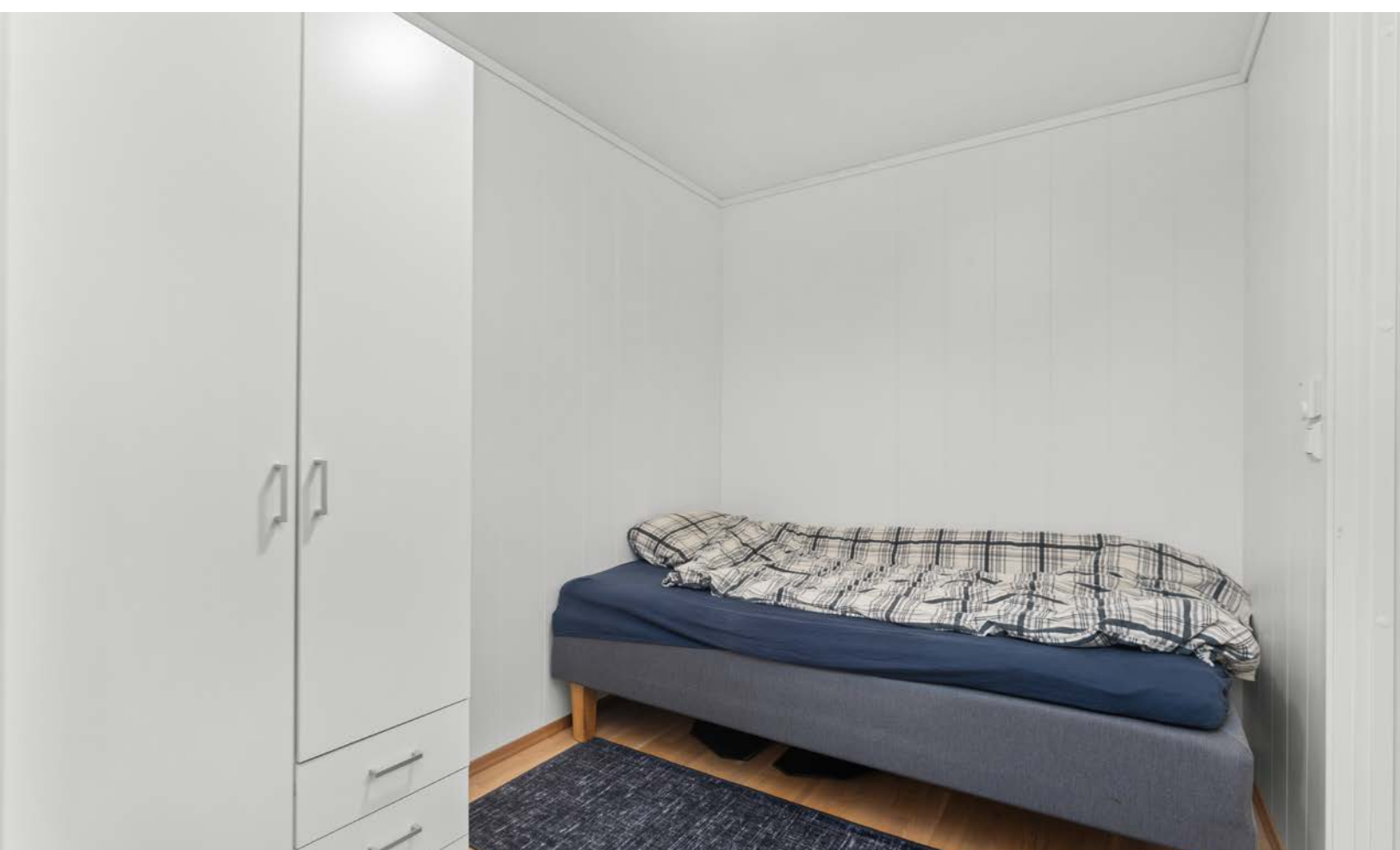


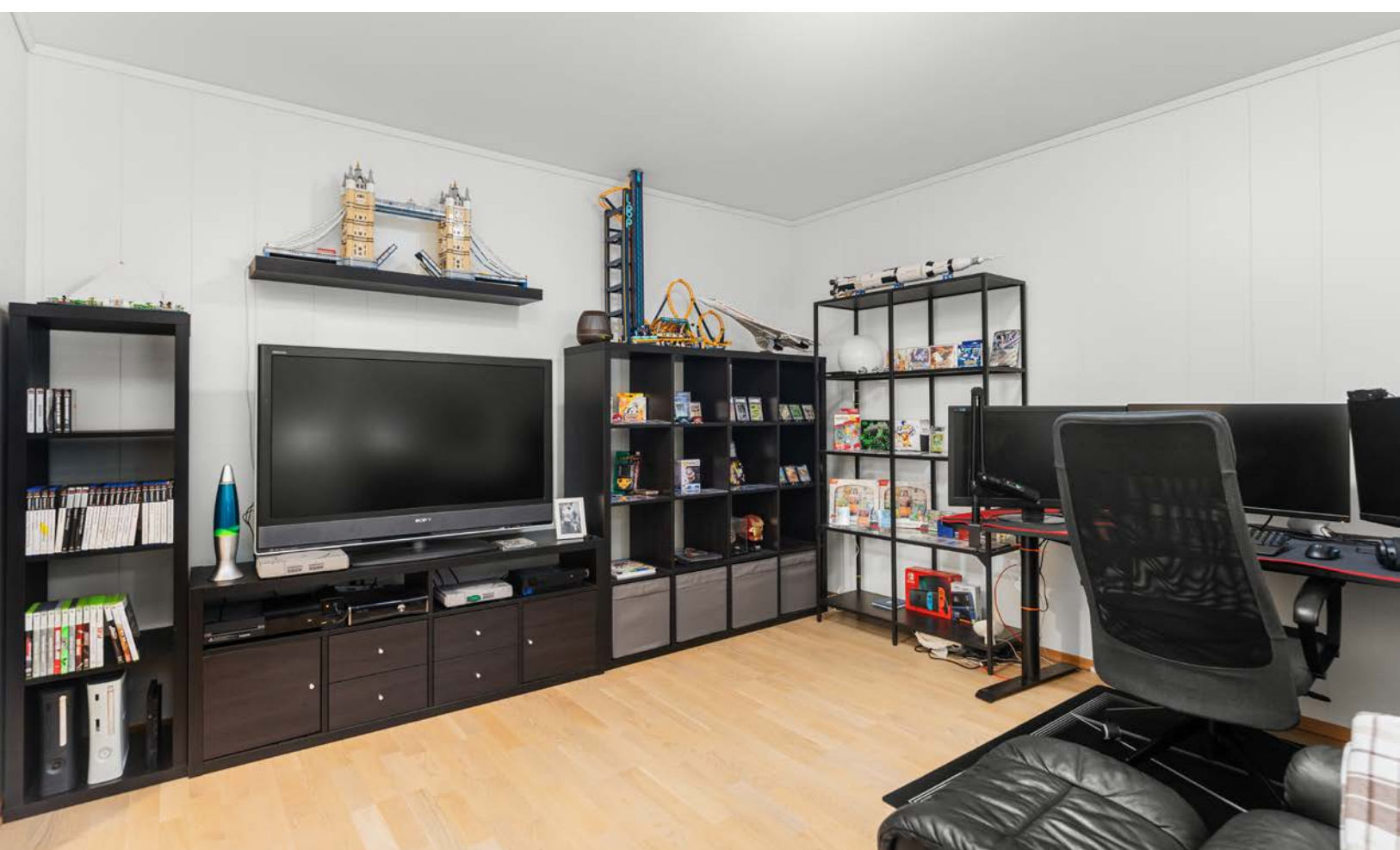














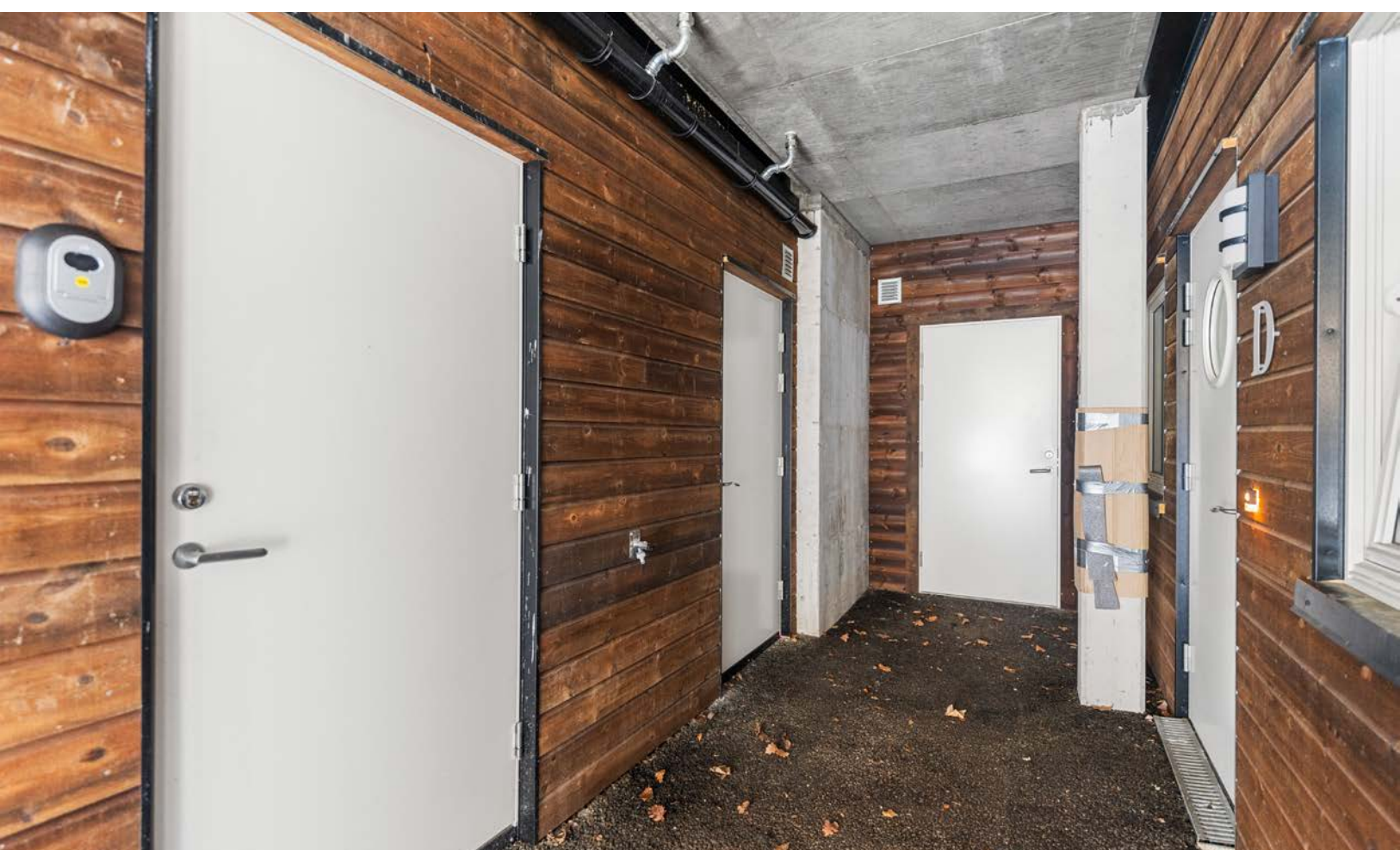
PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

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













Vedlegg

Rasvågveien 266 C 4432 HIDRASUND

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2018

BRA: 81 m²

BRA-i: 81 m²



Samlet vurdering

TG-0

1

TG-1

9

TG-2

5

TG-3

4

TG-IU

0

 **Supertakst**

GNR: 25 BNR: 43 SNR: 3

Bjørnar Ulvang
BYGG-KONTROLL SØRVEST AS

byggkontrollsv@outlook.com
45268518

Rasvågveien 266 C
4432 Hidrasund

1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/26835>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Yttervegger

Oppsummering

Det er ved stikkprøver ikke registrert avvik på museband.
Stedvis noe værslitte overflater, trenger kun vanlig vedlikehold.

TG 3: Lite eller ingen lufting av kledningsbord nederst ved inngangsparti. Asfalt går mot kledning, og stenger for luft, og stenger inne fuktighet.

Anbefalte tiltak

Kledning må kappes høyere opp, slik at det kommer til luft.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Vannledninger

Oppsummering

Stoppekran ble ikke påvist under befaringen.

Anbefalte tiltak

Stoppekran må monteres, dersom dette ikke er gjort.
Det skal merkes tydelig å være lett tilgang til stoppekran.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Øvrig: Utvendig bod

Oppsummering

Det er vått i sponplatene i taket på boden, som tyder på en lekkasje.

Anbefalte tiltak

Må undersøkes nærmere og fikses.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Øvrig: Parkering i carport

Oppsummering

Det renner inn vann under betongmur.

Anbefalte tiltak

Må holdes under oppsyn, vann-innsiget bør stoppes for å bevare bygningsmassen.

Utbedringskostnader: Ingen umiddelbar kostnad

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Treverk er stedvis værslitt, og trenger vedlikehold.

Vinduer og dører

Oppsummering

Balkongdør har en løs pakning under skyvedørsblad som må fikses / settes på plass.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Det er registrert symptomer på at det har vært fuktig tidligere på gulvet i stua, ved skyvedør mot terrasse. Må passes på at det ikke kommer mer fuktighet ned i skjøter, dette vil forverre tilstanden på laminaten.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Lys i speilet på badet virker ikke, bør fikses.

Oppsummering av sanitærutstyr

Ikke påvist lekkasesikring for innebygd sistene.
Mulig at dokumentasjon finnes for annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det må avklares om innebygd sistene har annen godkjent løsning for lekkasesikring.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Planløsning o rominndeling samsvarer ikke med mottatte tegninger.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
29.1.2025

Rapportdato
20.2.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Flekkefjord Kommune**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Daniel Stang Enart (beboer/leietaker)**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Bjørnar Ulvang** Telefon: **45268518**
Firma: **BYGG-KONTROLL SØRVEST AS** Epost: **byggkontrollsv@outlook.com**
Adresse: **Sætraveien 106, 4462**
HOVSHERAD



Om bygningssakkyndig:

Takstmann, byggmester og prosjektleder.

Egne premisser:

Det er en del inventar i boligen og utvendig bod som gjør at full inspeksjon av overflatene ikke var mulig.
Det er ikke flyttet på inventar under befaringen.

Informasjon om boligen

Adresse: **Rasvågveien 266 C, 4432 Hidrasund**

Kommunenr:	4207	Gårdsnr:	25	Bruksnr:	43	Festenr:	
Seksjonsnr:	3	Andelsnr:		Leilighetsnr:	266C		

Byggeår: **2018** - Ferdiggattest utstedt for tiltaket i 2020, bygget var ferdig i 2018 ifølge tiltakshaver.
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Bygget er en 8-mannsbolig på 2 etasjer.
Den aktuelle boligen ligger i første/nederste etasje.
Betongdekke, betongvegger og etasjeskille i betong.
Yttervegger er kledd med liggende kledning av tre.

Innvendig er det lagt laminat på gulv, vegger er kledd med MDF-plater i tørre rom.
Belegg på gulv og våtromsplater på vegg i våtrom.
Taket er platet med gips, sparklet og malt.

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggt teknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	81	81	0	0	18
Utvendig bod	5	0	5	0	0
Totalt m²	86	81	5	0	18

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedetasje	81	81	0	0	18
Totalt m²	81	81	0	0	18

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Hovedetasje	81	78	3	Stue/Kjøkken, 2 soverom og bad.	Bod/teknisk rom.
Totalt m²	81	78	3		

Bygning: Utvendig bod

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedetasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Hovedetasje	5	0	5		Utvendig bod
Totalt m²	5	0	5		

Kommentar til arealberegning

Det er parkering i carportannlegg, hvor P-plass er på ca. 14m2, men ikke medtatt i BRA.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting



Type	Terrasse
------	----------

Terrasse med std. imp. terrassebord.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
--	-----

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
--	-----

Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
---	----

Er det krav til rekkverk?	Ja
---------------------------	----

Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
---	-----

Er balkong / terrassen teknet?	Nei
--------------------------------	-----

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Treverk er stedvis værslitt, og trenger vedlikehold.



6.2 Vinduer og dører



Beskrivelse	
Vinduer og balkongdør i 2-lags glass.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Ja
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
Balkongdør har en løs pakning under skyvedørsblad som må fikses / settes på plass.	

6.3 Yttervegger



Type fasade	Liggende kledning
Yttervegger av betong, som er påforet og kledd med liggende kledning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Ja
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Ja
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei
Oppsummering av yttervegger	TG-3
Det er ved stikkprøver ikke registrert avvik på museband. Stedvis noe værslitte overflater, trenger kun vanlig vedlikehold. TG 3: Lite eller ingen lufting av kledningsbord nederst ved inngangsparti. Asfalt går mot kledning, og stenger for luft, og stenger inne fuktighet.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Kledning må kappes høyere opp, slik at det kommer til luft.	
Utbedringskostnader	Under 10 000



6.4 Etasjeskille og gulv på grunn



Type	Betongdekke
Betongdekke som gulv på grunn, og etasje-skille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-2
Det er registrert symptomer på at det har vært fuktig tidligere på gulvet i stua, ved skyvedør mot terrasse. Må passes på at det ikke kommer mer fuktighet ned i skjøter, dette vil forverre tilstanden på laminaten.	

6.5 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei
Oppsummering av overflater og innredning	TG-1

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja
Planløsning o rominndeling samsvarer ikke med mottatte tegninger.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest utstedt i 2020.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Ja
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Er det etablert fordelserskap?	Ja

Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-3
Stoppekran ble ikke påvist under befaringen.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Stoppekran må monteres, dersom dette ikke er gjort. Det skal merkes tydelig å være lett tilgang til stoppekran.	
Utbedringskostnader	Ingen umiddelbar kostnad

6.9 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Ja
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

6.10 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Ja
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	
TG-1	

6.11 Varmesentral

Type anlegg	Annet
Vannbåren varme i gulvet.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Nei
Oppsummering av varmesentral	
TG-1	

6.12 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei

Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ikke kontrollerbart
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Nei
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

6.13 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Belegg på gulv, baderomsplater på vegg og malt gips i tak.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	TG-2
Lys i speilet på badet virker ikke, bør fikses.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
Ikke påvist lekkasesikring for innebygd sistene. Mulig at dokumentasjon finnes for annen godkjent løsning.	
Anbefalte tiltak sanitærutstyr	
Det må avklares om innebygd sistene har annen godkjent løsning for lekkasesikring.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-0

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
------------------------	-----

6.14 Øvrig: Utvendig bod

Beskrivelse	
Utvendig bod, med betongvegger og tak i tre-konstruksjon som er tekktet.	
Oppsummering av øvrig	TG-3
Det er vått i sponplatene i taket på boden, som tyder på en lekkasje.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Må undersøkes nærmere og fikses.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.15 Øvrig: Parkering i carport



Beskrivelse

Felles carportanlegg med egen parkeringsplass.

Oppsummering av øvrig

TG-3

Det renner inn vann under betongmur.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Må holdes under oppsyn, vann-innsiget bør stoppes for å bevare bygningsmassen.

Utbedringskostnader

Ingen umiddelbar kostnad



6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408250011	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Arild Holm	Arild Nilsen
Gateadresse	
Rasvågveien 266C	
Poststed	Postnr
HIDRASUND	4432
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☐ Nei ☒ Ja	
Hjemmelshavers navn	Håla as
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	19
Antall måneder	09
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☒ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1408250011

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

Det er pågått diskusjoner vedr brannrapport og lufting av kledning. disse ting skal nå være lukket
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja
 Beskrivelse

i en av utebodene men det skal nå være utbedret

Document reference: 1408250011

Tilleggs kommentar

Boligen framstår som nesten ny. har kun vært utleid ca 1. år. leiekontrakten har en oppsigelse på 3 mnd. oppsigelse er sendt leietaker.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1408250011

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
arild Holm	6707b39bd9ee8e871d7caa2 b1a52a3046e6b1d9f	30.01.2025 08:24:58 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arild Nilsen	b001959776e888eb6f8f1b3 fb2d29cd95a14039d	30.01.2025 08:27:53 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408250011

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



Flekkefjord kommune

Adresse: Kirkegata 50, 4400 Flekkefjord

Telefon: 38 32 80 00

Utskriftsdato: 22.01.2025

Kommunale gebyrer 2025

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Flekkefjord kommune

Kommunenr.	4207	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Rasvågveien 266C, 4432 HIDRASUND								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2024
Avløp	27 691,39 kr
Vann	15 651,50 kr
Sum	43 342,89 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Vannavgift - Fast Del	8 STK	1 035,00 kr	1/1	0 %	8 280,00 kr	0,00 kr
Kloakkavg - Fast Del	8 STK	1 663,00 kr	1/1	0 %	13 304,00 kr	0,00 kr
Slamavgift	8 STK	0,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	21 584,00 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Beløp for vann, avløp og slam er inkludert 25% merverdiavgift. Fra 1. mai 2025 reduseres satsen til 15%.

Eiendomsskatt og feiing/tilsyn er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Flekkefjord kommune

Adresse: Kirkegata 50, 4400 Flekkefjord

Telefon: 38 32 80 00

Utskriftsdato: 22.01.2025

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Flekkefjord kommune

Kommunenr.	4207	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Rasvågveien 266C, 4432 HIDRASUND								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

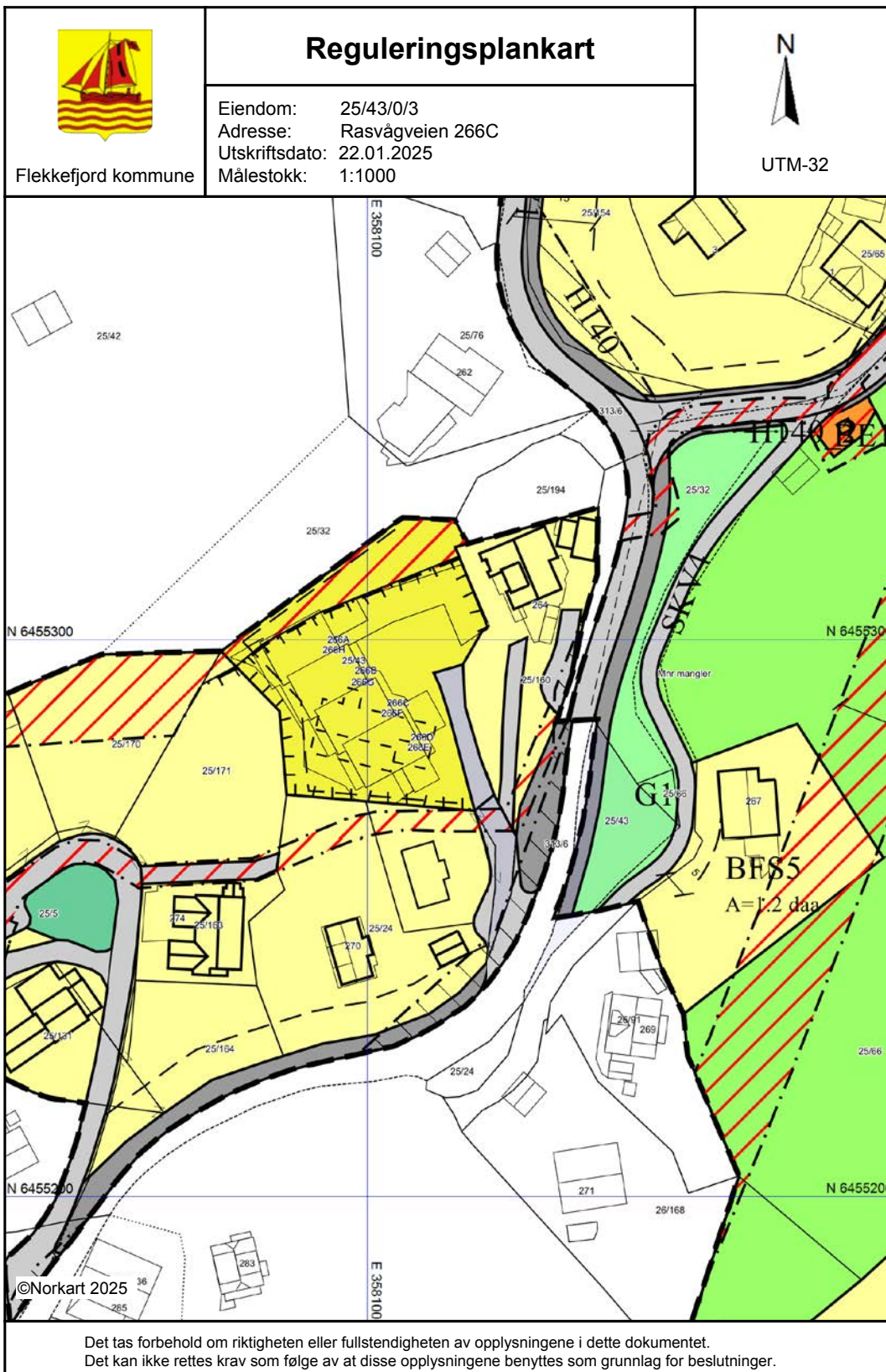
Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2023
8EMTE115621979	1589	06.12.2024	Årsavlesning - Ekstern kilde	374

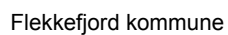
Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

FORBEHOLD VED UTELEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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





Eiendom: 25/43/0/3
Adresse: Rasvågveien 266C
Utskriftsdato: 22.01.2025
Målestokk: 1:1000



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



Flekkefjord kommune

Adresse: Kirkegata 50, 4400 Flekkefjord

Telefon: 38 32 80 00

Utskriftsdato: 22.01.2025

Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Flekkefjord kommune

Kommunenr.	4207	Gårdsnr.	25	Bruksnr.	43	Festenr.		Seksjonsnr.	3
Adresse	Rasvågveien 266C, 4432 HIDRASUND								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ☒ Kommuneplaner
- ☒ Reguleringsplaner
- ☒ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- ☐ Kommuneplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under bakken
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- ☐ Bebyggelsesplaner over bakken
- ☐ Midlertidige forbud
- ☐ Kommunedelplaner under arbeid
- ☐ Reguleringsplaner over bakken
- ☐ Reguleringsplaner bunn
- ☐ Bebyggelsesplaner
- ☐ Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2015KYST
Navn	Kystsonen
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.02.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/1011/10042015KYST_Kommunedelplan_Kystsonen_Bestemmelser.pdf
Delarealer	Delareal 2 089 m ² Arealbruk Boligbebyggelse,Nåværende
	Delareal 59 m ² KPHensynsonenavn 0250004A KPDetaljering Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
	Delareal 33 m ² KPAngittHensyn Bevaring kulturmiljø KPHensynsonenavn H570_23

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

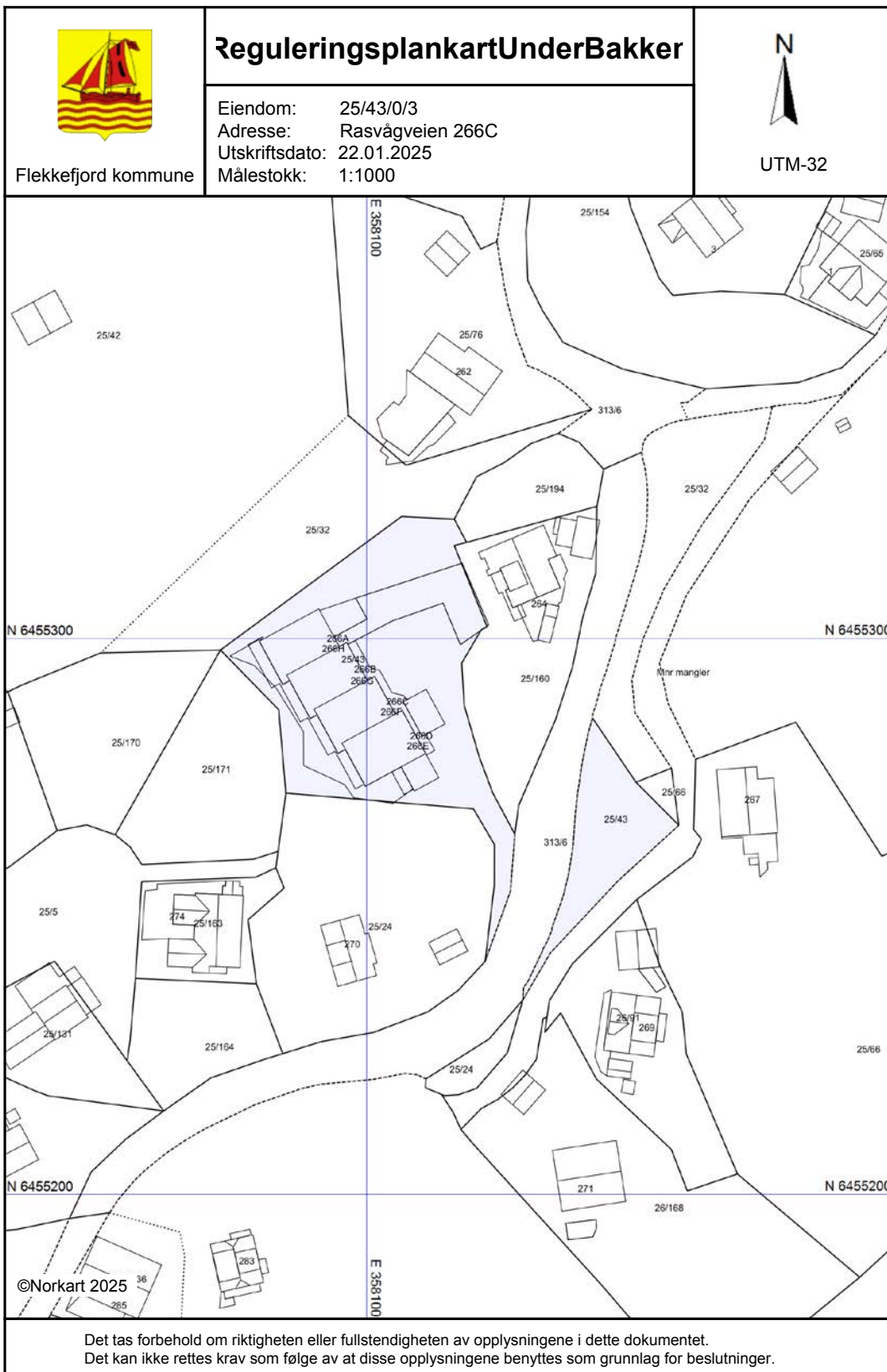
Id	200313
Navn	Kystsoneplanen
Plantype	Kommunedelplan
Status	5 (NB! Finner ikke tekstbeskrivelse for denne koden. Kontakt kommunen for oppdatert verdi)
Ikrafttredelse	27.11.2003

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	201529
Navn	Slådel gnr.25, bnr.43 m.fl.
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	22.06.2017
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/1040/171016_SL%c3%85DEL_Reguleringsbestemmelser_rev4%20etter%20BYS%20040-17.pdf
Delarealer	Delareal 83 m ² Formål Veg Feltnavn f_SV2
	Delareal 315 m ² RPHensynsonenavn H310_1 Faresone Ras- og skredfare
	Delareal 20 m ² RPHensynsonenavn H370_1 Faresone Høyspenningsanlegg (inkl høyspentkabler)
	Delareal 6 m ² RPHensynsonenavn H140_1 RPSikring Frisikt
	Delareal 93 m ² Formål Veg Feltnavn SV2
	Delareal 1 585 m ² Formål Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse Feltnavn BKS
Id	201505
Navn	Hummerås, gnr. 26 bnr. 1 mfl, Hydra
Plantype	Områderegulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	18.06.2020
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4207/dokumenter/1479/4207201505_Hummer%c3%a5s_Bestemmelser.pdf

Delarealer	Delareal	83 m ²
	Formål	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Feltnavn	SVT2
	Delareal	243 m ²
	Formål	Grønnstruktur (utgått)
	Feltnavn	G1

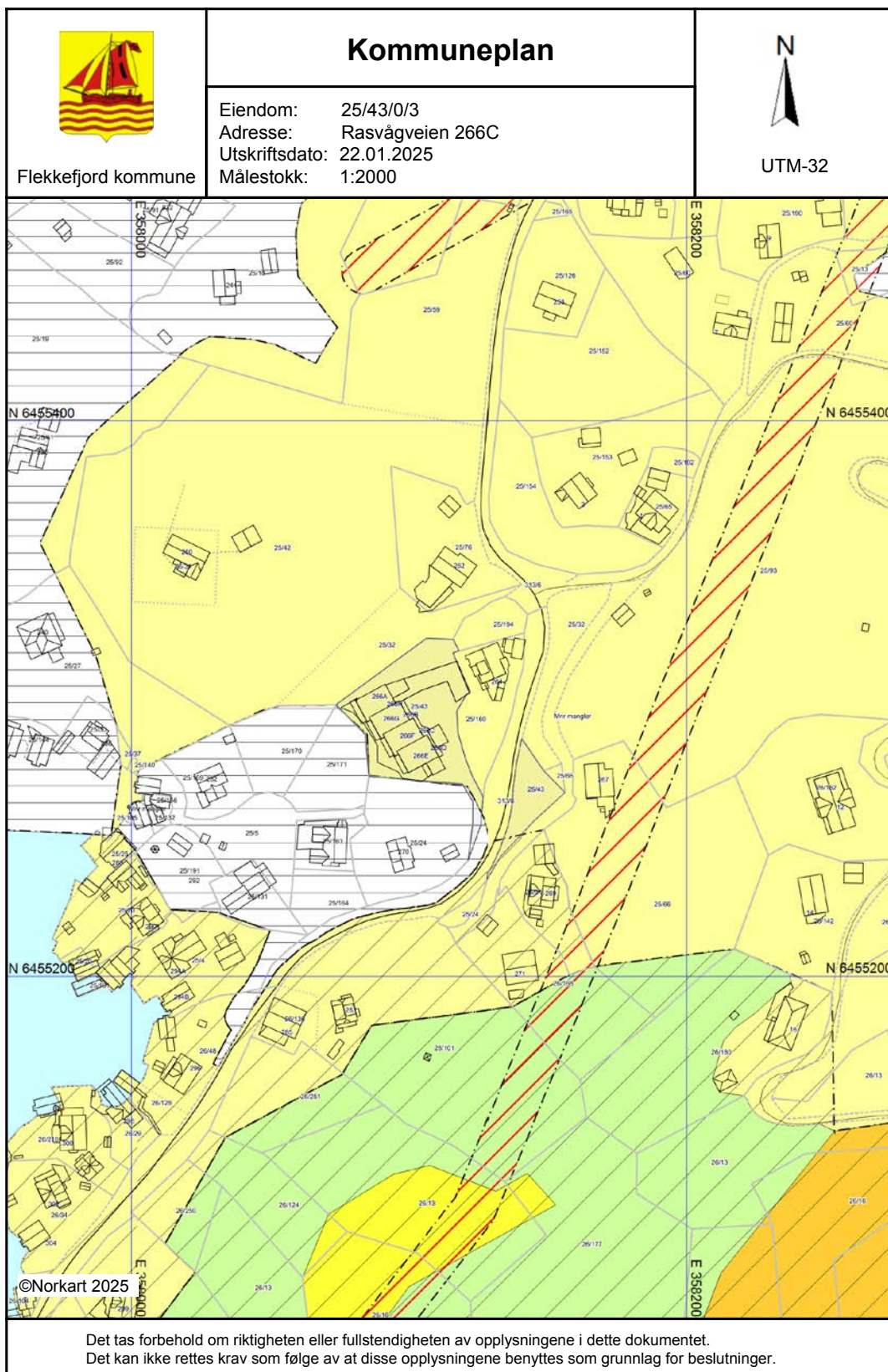




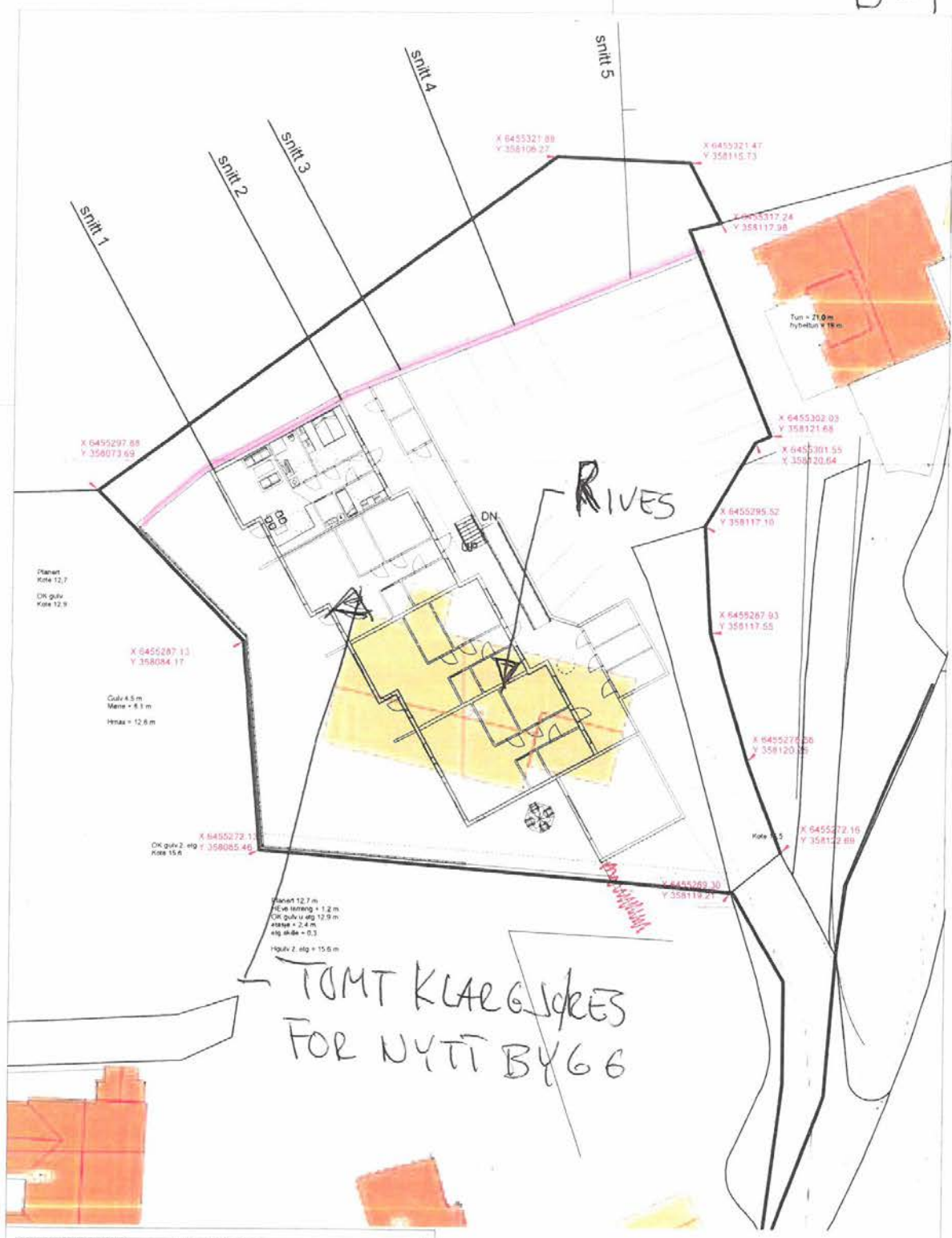
Eiendom: 25/43/0/3
Adresse: Rasvågveien 266C
Utskriftsdato: 22.01.2025
Målestokk: 1:1000



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



D-1



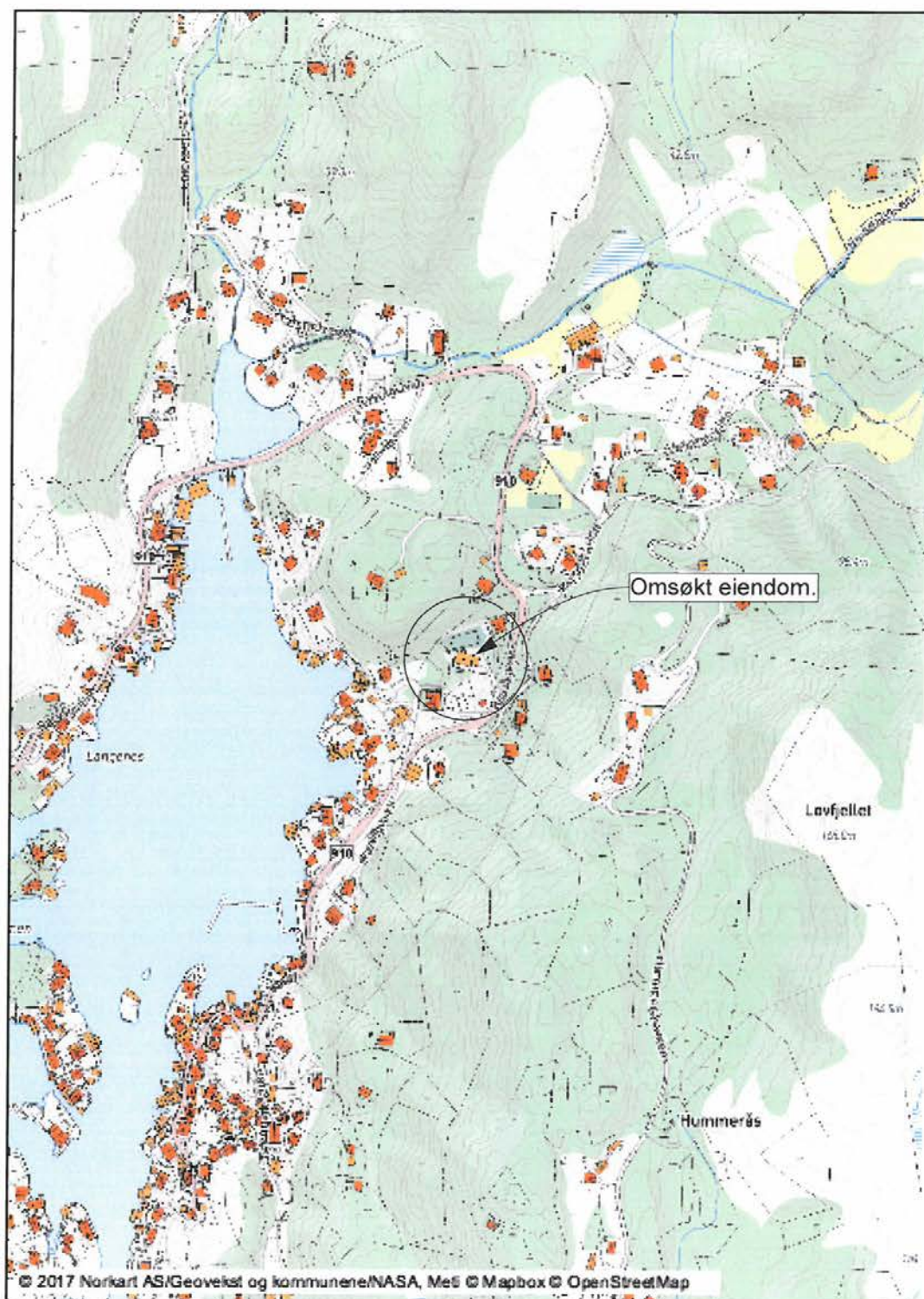
TEGNINGSSTATUS	
☐	Skisse
☐	Salgs-/arkitekttegning
☐	Byggemeldingstegning
☐	Arbeidstegning
☐	"Som bygget"-tegning
NB Kun arbeidstegninger (og detaltegninger) skal benyttes ved utførelse av arbeidet.	

REVISJONER			
Rev	Dato	Sign	Revisjonsgrunn

TILTAK	
HALA AS	
Bygghet	5 m 8 m
Rastvågen 296	25/43
Kommune FLEKEFJORD	
Reg - konsentrert bebyggelse	
200	

ANSV. PROSJEKTERENDE	
HTU prosjektering	
Rastvågen 264 4432 HIDRASUND	
992 07 943	
post@htu.no	

TEGNING	
Situasjonsplan med terrengsyn	
Tegnet av	JH
Dato	25.08.2018
Kontrollert av	Malin
Tegningsnummer	C - 100
	1 250



Tegning: Håla As Svegeskogen 5, 4400 Flekkefjord Oversiktskart	Prosjektnr. 2017-370-01	Dato opprettet 09.10.2017	Gnr./Bnr. 25/43	Mål 1:5000	Vedleggsnr. D-2
	Fase: Søknad	Sign. Bent Tore Ellingsen	Kontroll: DS	Godkjent	

Brødrene Ellingsen As, Svegeskogen 13 A, 4400 Flekkefjord. Mob: 950 20 309 E-post: post@breas.no

D-3



TEGNETINGSSTATUS	
Skisse	
Slags-arkitekttegning	
X Byggesamfundstegning	
Arkitekttegning	
"Som byggeskisse" tegning	
NB "Som arkitekttegning" vil ikke anvendes til byggeskisse og arkitekttegning	
REVISIONER	
Rev.	Rev.
1	2
3	4
5	6
7	8
9	10
11	12
13	14
15	16
17	18
19	20
21	22
23	24
25	26
27	28
29	30
31	32
33	34
35	36
37	38
39	40
41	42
43	44
45	46
47	48
49	50
51	52
53	54
55	56
57	58
59	60
61	62
63	64
65	66
67	68
69	70
71	72
73	74
75	76
77	78
79	80
81	82
83	84
85	86
87	88
89	90
91	92
93	94
95	96
97	98
99	100
101	102
103	104
105	106
107	108
109	110
111	112
113	114
115	116
117	118
119	120
121	122
123	124
125	126
127	128
129	130
131	132
133	134
135	136
137	138
139	140
141	142
143	144
145	146
147	148
149	150
151	152
153	154
155	156
157	158
159	160
161	162
163	164
165	166
167	168
169	170
171	172
173	174
175	176
177	178
179	180
181	182
183	184
185	186
187	188
189	190
191	192
193	194
195	196
197	198
199	200
201	202
203	204
205	206
207	208
209	210
211	212
213	214
215	216
217	218
219	220
221	222
223	224
225	226
227	228
229	230
231	232
233	234
235	236
237	238
239	240
241	242
243	244
245	246
247	248
249	250
251	252
253	254
255	256
257	258
259	260
261	262
263	264
265	266
267	268
269	270
271	272
273	274
275	276
277	278
279	280
281	282
283	284
285	286
287	288
289	290
291	292
293	294
295	296
297	298
299	300
301	302
303	304
305	306
307	308
309	310
311	312
313	314
315	316
317	318
319	320
321	322
323	324
325	326
327	328
329	330
331	332
333	334
335	336
337	338
339	340
341	342
343	344
345	346
347	348
349	350
351	352
353	354
355	356
357	358
359	360
361	362
363	364
365	366
367	368
369	370
371	372
373	374
375	376
377	378
379	380
381	382
383	384
385	386
387	388
389	390
391	392
393	394
395	396
397	398
399	400
401	402
403	404
405	406
407	408
409	410
411	412
413	414
415	416
417	418
419	420
421	422
423	424
425	426
427	428
429	430
431	432
433	434
435	436
437	438
439	440
441	442
443	444
445	446
447	448
449	450
451	452
453	454
455	456
457	458
459	460
461	462
463	464
465	466
467	468
469	470
471	472
473	474
475	476
477	478
479	480
481	482
483	484
485	486
487	488
489	490
491	492
493	494
495	496
497	498
499	500
501	502
503	504
505	506
507	508
509	510
511	512
513	514
515	516
517	518
519	520
521	522
523	524
525	526
527	528
529	530
531	532
533	534
535	536
537	538
539	540
541	542
543	544
545	546
547	548
549	550
551	552
553	554
555	556
557	558
559	560
561	562
563	564
565	566
567	568
569	570
571	572
573	574
575	576
577	578
579	580
581	582
583	584
585	586
587	588
589	590
591	592
593	594
595	596
597	598
599	600
601	602
603	604
605	606
607	608
609	610
611	612
613	614
615	616
617	618
619	620
621	622
623	624
625	626
627	628
629	630
631	632
633	634
635	636
637	638
639	640
641	642
643	644
645	646
647	648
649	650
651	652
653	654
655	656
657	658
659	660
661	662
663	664
665	666
667	668
669	670
671	672
673	674
675	676
677	678
679	680
681	682
683	684
685	686
687	688
689	690
691	692
693	694
695	696
697	698
699	700
701	702
703	704
705	706
707	708
709	710
711	712
713	714
715	716
717	718
719	720
721	722
723	724
725	726
727	728
729	730
731	732
733	734
735	736
737	738
739	740
741	742
743	744
745	746
747	748
749	750
751	752
753	754
755	756
757	758
759	760
761	762
763	764
765	766
767	768
769	770
771	772
773	774
775	776
777	778
779	780
781	782
783	784
785	786
787	788
789	790
791	792
793	794
795	796
797	798
799	800
801	802
803	804
805	806
807	808
809	810
811	812
813	814
815	816
817	818
819	820
821	822
823	824
825	826
827	828
829	830
831	832
833	834
835	836
837	838
839	840
841	842
843	844
845	846
847	848
849	850
851	852
853	854
855	856
857	858
859	860
861	862
863	864
865	866
867	868
869	870
871	872
873	874
875	876
877	878
879	880
881	882
883	884
885	886
887	888
889	890
891	892
893	894
895	896
897	898
899	900
901	902
903	904
905	906
907	908
909	910
911	912
913	914
915	916
917	918
919	920
921	922
923	924
925	926
927	928
929	930
931	932
933	934
935	936
937	938
939	940
941	942
943	944
945	946
947	948
949	950
951	952
953	954
955	956
957	958
959	960
961	962
963	964
965	966
967	968
969	970
971	972
973	974
975	976
977	978
979	980
981	982
983	984
985	986
987	988
989	990
991	992
993	994
995	996
997	998
999	1000

VEDTEKTER
FOR
SAMEIET "Rasvåg Terrasse"
GNR. 25 BNR. 43 I FLEKKEFJORD

§ 1 Definisjoner

Sameiet "Rasvåg Terrasse", gnr. 25 bnr. 43 i Flekkefjord, består av 8 boligseksjoner.

Hver seksjon har eksklusiv bruksrett til de arealer som er tillagt seksjonen i.h.t. seksjoneringsbegjæringen.

§ 2 Ansvar

Ansvar for sameiets forpliktelser har den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, og i samsvar med de bestemmelser som følger av denne avtale. jf. Eierseksjonslovens (E) § 30.

§ 3 Disponering

Med de unntak som måtte følge av disse vedtekter, har hver sameier full disposisjonsrett over sin seksjon med tilhørende rettigheter og plikter. Herunder rett til salg, pantsettelse og utleie.

I den utstrekning sameierne ikke beslutter å sette bort eventuelle oppgaver i forbindelse med eiendommens drift til andre, er sameierne forpliktet til å delta i arbeidet selv. Styret kan pålegge den sameier som ikke deltar å betale et rimelig økonomisk vederlag til sameiet.

§ 4 Parkering

Parkering skjer på eiendommen.

Det er en fast parkeringsplass pr. boenhet i garasjeanlegg i underetasjene. Det er avsatt plasser til HC-parkering og El-bil-lading. Plassene tildeles av utbygger, og er som vist i vedlegg 1 til disse vedtektene for de 4 leilighetene som er solgt. For de neste leiligheten som selges tildeler utbygger plassene. Sameiets styre kan om nødvendig bytte om på plassene for å sikre ivaretagelse av hensyn til eiere med behov for HC-plass samt El-bil(er). Det kan ikke settes opp skille mellom parkeringsplassene.

Det forutsettes at de som evt. lader El-bil(er) dekker kostnadene forbundet med dette. Koplingspunkt mellom parkeringsplass 4 og 5 blir å regne som tilhørende sameiet.

Eier av snr. 8 har forskuttert utgiftene, og dette skal gjøres opp etter nærmere avtale med sameiets styre.

Det er 4 plasser for gjesteparkering på tomten. Plassene skal markeres.

§ 5 Boder m.v.

Det vil bli en felles tekn.rom for eierseksjonssameiet. Videre blir det felles «sykkelbod» nord-vest på sameiets tomt samt felles bod i tilknytning til terrassen over carportene.

I tillegg har hver seksjonseier egen sportsbod.

§ 6 Oppholdsområder vest for bygget m.v.

Terrassen over carportene er felles. Styret bestemmer hvordan denne skal utnyttes.

Utenfor snr. 1 og snr. 5 er et mindre areal som er vedtektsbestemt som særareal for disse seksjonene, jf. § 11 jf. vedlegg 2 og 3.

§ 7 Fellesutgifter

Utgifter knyttet til vedlikehold av bygget dekkes iht sameiebrøk.

Utgifter som i prinsippet er uavhengige av hvor mange som nytter den enkelte leilighet, evt. som faktureres likt per leilighet, skal deles med like store andeler pr. leilighet, for eksempel. renovasjon, kostnader med heis, kostnader med varme i veien m.v.

Forbruksavhengige kostnader, f.eks. vann, (varmt og kalt) og varm fra felles anlegg fordeles ut fra målt forbruk.

Ved uklarhet om noe skal fordeles iht sameiebrøk eller likt pr. leilighet avgjør styret dette.

Hver sameier innbetaler på grunnlag av vedtatt årsbudsjett et månedlig a-konto-beløp til dekning av løpende fellesutgifter.

Sameiets styre kan pålegge at det skal opparbeides et vedlikeholdsfond for sameiet.

Sameiets styre er ansvarlig for at eiendommen er brannforsikret m.v. Dette gjelder ikke innboforsikring, som er den enkelte sameiers ansvar.

§ 8 Sameiermøte

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Sameiermøtet skal ledes av styrets leder. Sameiermøtet velger styrets leder.

På sameiermøtet har hver av seksjonene en stemme. Ved stemmelikhet har

møteleder dobbelstemme.

§ 9 Sameiets styre

Sameiet skal ha et styre på 3 medlemmer. Styremedlemmene har funksjonstid på 2 år, dog slik at ved første valg velges et av medlemmene kun for 1 år.

§ 10 Vedlikehold og drift

Seksjonseierne bærer hver for seg alt vedlikehold vedrørende de arealer de har eksklusiv bruksrett til (særskilt seksjoner og/eller vedtektsbestemt områder), dette gjelder også de utearealer den enkelte skal kunne bruke alene.

Alt utvendig vedlikehold, uavhengig av hvilken leilighet dette gjelder, deles iht sameiebrøken i seksjoneringsbegjæringen – dette gjelder også verandaer og uteområdet over inngang i 1. plan/boder. Følgende er dog den enkelte seksjonseiers ansvar;

- Vinduer og ytterdører på egen seksjon
- Toppdekket på uteområder hvor den enkelte har bruksrett

Alle murer m.v. er felles ansvar, selv om disse støtter opp mot enkeltes særareal. Videre er kostnader med drift/vedlikehold av heis/løfteplattform et felles ansvar for sameiet.

§ 11 Øvrige bestemmelser

Om noen ønsker markiser, bestemmer styret for sameiet, type og farge for hele sameiet. Tilsvarende gjelder for andre tiltak som har fasademessig virkning.

Enkelte seksjoner her vedtektsbestemt enerett til bruk av fellesarealer, jf. eierseksjonslovens § 25, 4. ledd. På vedlagte kartskisser vises hvilke arealer dette gjelder, og med angivelse av hvem som har slik enerett. Den som har enerett til fellesarealer har også alene ansvaret for drift og vedlikehold av disse særskilte arealene.

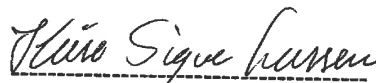
Lov om eierseksjoner av 23.05.2017 nr. 31 kommer til anvendelse, og utfyller disse vedtekter.

Vedtatt på stiftelsesmøte 10.09.18

Flekkefjord, den 10.09.2018



Ingvald Snerthammer



Kåre Sigve Larsen

- Vedlegg 1; Kartskisse, vedtektsregulerte areal 1. plan
Vedlegg 2; Kartskisse, vedtektsregulerte areal 2. plan
Vedlegg 3; Parkeringsplan m.v.



HUSORDENSREGLER FOR RASVÅG TERRASSE.

Vedtatt på årsmøte i sameiet 29.februar 2020.

Husordensreglenes hensikt og bakgrunn er å skape gode og trygge forhold for alle som bor i Rasvågveien 266. Dette oppnås når reglene blir fulgt og alle opptre hensynsfullt.

Husordensreglene er utarbeidet med utgangspunkt i sameiets vedtekter og inneholder bestemmelser om bruk av seksjonene og fellesarealet, samt regler om hvordan beboere og besøkende som oppholder seg på eiendommen skal forholde seg.

1 Overholdelse av husordensregler

Sameier er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av egen husstand, leietagere eller andre personer som er gitt adgang til seksjonen eller sameiets eiendom.

2 Brudd på husordensreglene

Ved brudd på husordensreglene bes berørte parter ordne opp seg imellom. Dersom dette ikke fører frem, tas forholdet skriftlig opp med sameiets styre. Kun skriftlige klager blir behandlet. Klager på overtredelser av husordensreglene må være konkrete med hensyn til hvem det klages på, hva årsaken er og når grunnlaget skjedde (dato / klokkeslett).

3 Innvendige fellesarealer

3.1 Garasjeanlegget

Motoriserte kjøretøy og sykler oppbevares på egen parkeringsplass. Utstyr som er relatert til dette kan også oppbevares på egen parkeringsplass. Utstyret oppbevares på en slik måte at det er innenfor oppmerket plass og ikke til sjenanse for andre.

3.2 Felles bod og heishus

Private gjenstander må ikke oppbevares i felles bod eller heishus uten avtale med styret.

4 Utvendige fellesarealer

Ved bruk av fellesarealene skal du rydde etter deg. Bruken må finne sted på en slik måte at intensjonene for bruk av anlegget overholdes.

5 Røyking

Røyking må ikke være til sjenanse for andre beboere.

6 Dyrehold

Dyrehold må ikke være til sjenanse for beboerne.

7 Generelt om støy / lydnivå

Mellom klokken 23:00 og 07:00 (09:00 i helgen) skal det være nattero innen sameiet. Gi beskjed til naboer dersom det skal arrangeres selskapelighet som kan komme i strid med denne regel.

8 Støyende arbeider

Banking, boring, saging og annet støyende arbeid er tillatt mellom klokken 08:00 og 22:00 på hverdager og mellom 10:00 og 18:00 i helgen.

9 Grilling

Grilling med gass- og/eller elektrisk grill er tillatt. Grilling må ikke være til sjenanse for de andre beboerne.

10 Parkering og vask av motoriserte kjøretøy

10.1 Parkering

Parkering finner sted på seksjonens egen parkeringsplass i garasjeanlegget. Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester. Beboere kan benytte en gjesteparkeringsplass for kortere tid etter tillatelse fra styret.

10.2 Vask av kjøretøy

Vask av kjøretøy er tillatt på fellesområde ved kum foran oppstillingsplass for søppeldunker.

10.3 Utleie av parkeringsplass

Det er mulig å leie ut parkeringsplass til andre beboere i sameie, men ikke til eksterne.

11 Postkasser

Sameiet har kjøpt inn like postkasser til alle leilighetene.

12 Fasader

Markiser og solskjerming kan settes opp ihht. bestemmelser etablert av styret. På terrassen er det ikke tillatt å oppbevare rot og avfall, eller ting som ikke hører naturlig hjemme på en terrasse.

13 Avfallshåndtering

13.1 Avfall skal sorteres i respektive søppeldunker (papir/papp, plast, restavfall og glass/metall).

13.2 Papp og kartong

Det er ikke ønskelig at beboer bringer papp og kartong emballasje fra møbler inn i leiligheter. Det samme gjelder varer kjøpt på nett som kommer i kartong. Det skal så langt det er mulig pakkes opp utenfor leilighetene og så raskt som mulig kastes i våre søppeldunker eller eventuelt kjøres til et avfallsanlegg. Papp og kartong skal ikke lagres i boder. Dette er for å holde skjeggkre ute av sameiet vårt.

14 Endring av husordensreglene

Endring av husordensreglene må vedtas av sameiermøte med alminnelig flertall.

BRØDRENE ELLINGSEN AS
Svegeskogen 13A
4400 FLEKKEFJORD

Byggesaksavdelingen

Dato: 02.04.2020
Vår ref: 20/01200-2
Deres ref:
Saksbeh.: Silje Hauan Andersen
Telefon:

Vedtak om ferdigattest for gnr. 25, bnr. 43 - Rasvågveien 266**Vedtak:**

Med hjemmel i plan- og bygningsloven § 21-10, 1. og 2. ledd, utstedes det ferdigattest for leilighetsbygg på gnr. 25 bnr. 43, Rasvågveien 266.

Vedtaket er fattet etter delegert myndighet til rådmannen i Flekkefjord bystyre 23. oktober 2014 i medhold av kommunelovens § 23, punkt 4.

Saksopplysninger:

Tiltak: Leilighetsbygg
Byggested: Rasvågveien 266
Gbnr.: 25/43
Tiltakshaver: Håla AS
Ansvarlig søker: Norgeshus Brødrene Ellingsen AS

Tillatelse til igangsetting av tiltak er gitt i DUS-sak 461/17 den 07.11.17 og DUS-sak 541/17 den 19.12.17. Det er gitt midlertidig brukstillatelse i DUS-sak 090/19 den 03.04.19 og i DUS-sak 030/19 den 13.02.20 i påvente av endelig løsning med hensyn til lekeplassareal. Dette er nå på plass. Anmodning om ferdigattest er mottatt fra ansvarlig søker den 31.03.20.

Ferdigattest gis etter søknad når det foreligger nødvendig sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstillelse, jf. byggesaksforskriften § 8-1.

Ferdigattesten er ikke en bekreftelse på byggets tekniske kvalitet, men en bekreftelse på bygningsmyndighetenes avslutning av saken.

Postadresse:
Flekkefjord kommune
Kirkegaten 50
4400 FLEKKEFJORD

Besøksadresse
Kirkegaten 50, 4400 FLEKKEFJORD
E-postadresse
post@flekkefjord.kommune.no

Telefon
38 32 80 00
Internettadresse
flekkefjord.kommune.no

Bankkonto
3201 56 00933
Foretaksregisteret
964 967 369 MVA

Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter. Bruksendring krever særlig tillatelse (jf. pbl. § 20-1, 1.ledd, litra d).

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattest er gitt.

Klageadgang:

Dette vedtaket er et enkeltvedtak i henhold til forvaltningsloven som kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Eventuell klage skal sendes: Flekkefjord kommune, Kirkegt. 50, 4400 Flekkefjord. Se vedlagte orientering.

Med hilsen

Silje Hauan Andersen

Brevet er elektronisk godkjent og har derfor ingen signatur.

Utskrift basert på matrikkeldata

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet: Gårdsnr 25, Bruksnr 43, Seksjonsnr 3 **Kommune:** 4207 Flekkefjord

Adresse:

Veiadresse: Rasvågveien 266 C, gatenr 10197 **Grunnkrets:** 103 Rasvåg
 (fra bruksenhet) 4432 Hidrasund **Valgkrets:** 6 Hidra
Adressetilleggsnavn: Veisdal Ytre (Kilde: Tildelt av kommune) **Kirkesogn:** 5150502 Hidra
Oppdatert: 28.11.2019

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. eierseksjon	Tinglyst:	Ja	Reg.landbruksreg.:	Nei
Bruksnavn:		Matrikkelført:	Ja	Antall teiger:	
Etableringsdato:	15.10.2018	Har festegrunn:	Nei	Formål:	Bolig
Areal:		Skyld:		Sameiebrøk:	82/676
Arealkilde:				Areal felles tomt:	2 148,4 kvm
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verner / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Omnummerering	Forretning:	01.01.2020	Mottaker	4207/25/43	0,0
	Matrikkelført:	01.01.2020	Mottaker	4207/25/43/0/1	0,0
			Mottaker	4207/25/43/0/2	0,0
			Mottaker	4207/25/43/0/3	0,0
			Mottaker	4207/25/43/0/4	0,0
			Mottaker	4207/25/43/0/5	0,0
			Mottaker	4207/25/43/0/6	0,0
			Mottaker	4207/25/43/0/7	0,0
			Mottaker	4207/25/43/0/8	0,0
Seksjonering	Forretning:	15.08.2018	Etablert/Endret	4207/25/43	0,0
	Matrikkelført:	17.09.2018	Etablert/Endret	4207/25/43/0/1	0,0
			Etablert/Endret	4207/25/43/0/2	0,0
			Etablert/Endret	4207/25/43/0/3	0,0
			Etablert/Endret	4207/25/43/0/4	0,0
			Etablert/Endret	4207/25/43/0/5	0,0
			Etablert/Endret	4207/25/43/0/6	0,0
			Etablert/Endret	4207/25/43/0/7	0,0
			Etablert/Endret	4207/25/43/0/8	0,0

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter**Stort frittliggende boligbygg på 2 etg.****Opplysninger om boliger/bruksenheter:**

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Rasvågveien 266 C	Bolig	90,0	Kjøkken	3	1	1

Bygningsopplysninger:

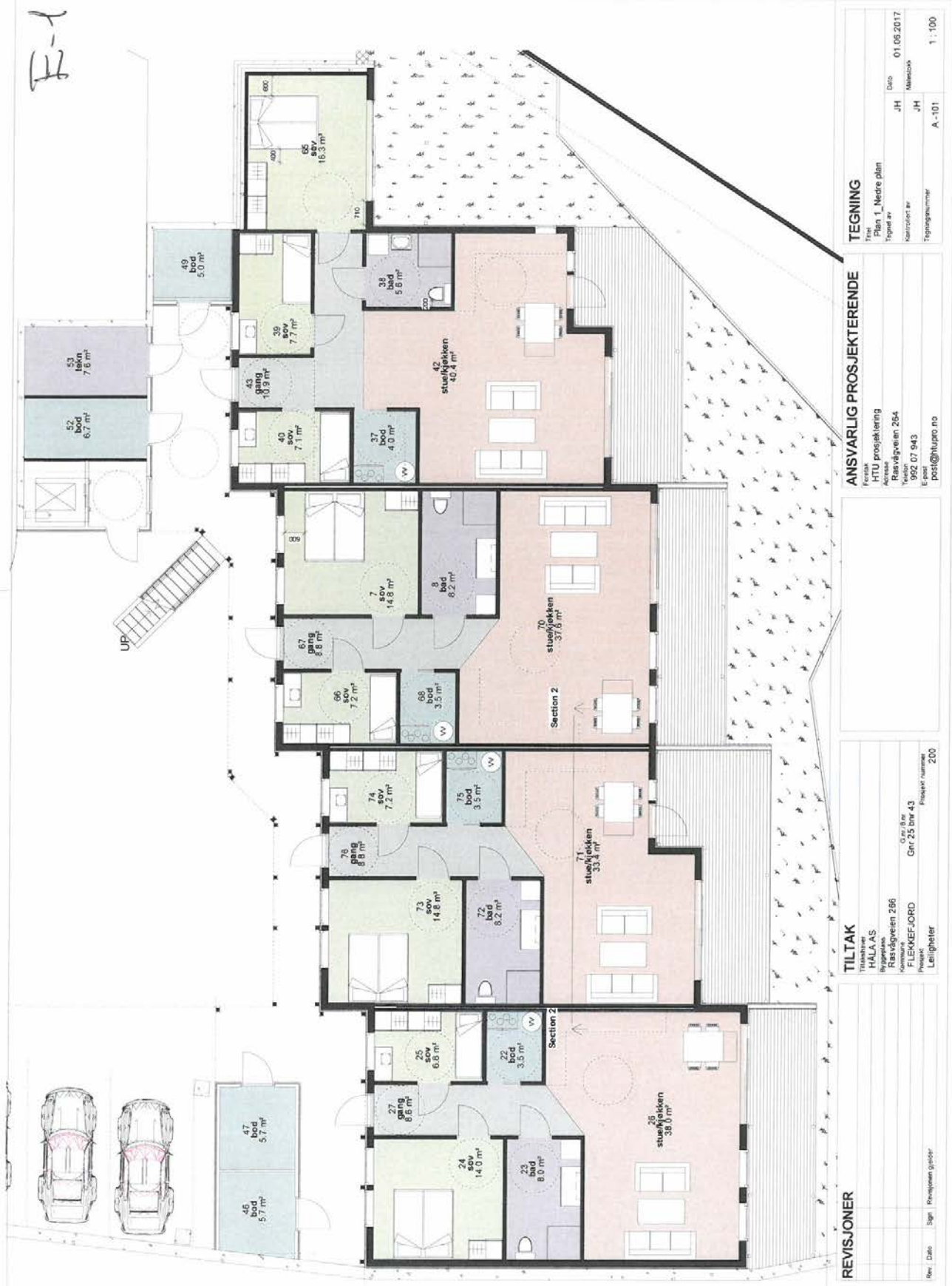
Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:	756,0	Rammetillatelse:	06.11.2017
Bygningsstatus:	Ferdigattest	BRA bolig:	761,8	Igangset.till.:	06.11.2017
Energikilde:	Elektrisitet, Varmepumpe	BRA annet:		Ferdigattest:	02.04.2020
Oppvarming:	Annen oppvarming	BRA totalt:	761,8	Midl. brukstil.:	08.10.2018
Avløp:	Offentlig kloakk	Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	
Vannforsyning:	Tilkn. off. vannverk			Antall boliger:	8
Bygningsnr:	300654031			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

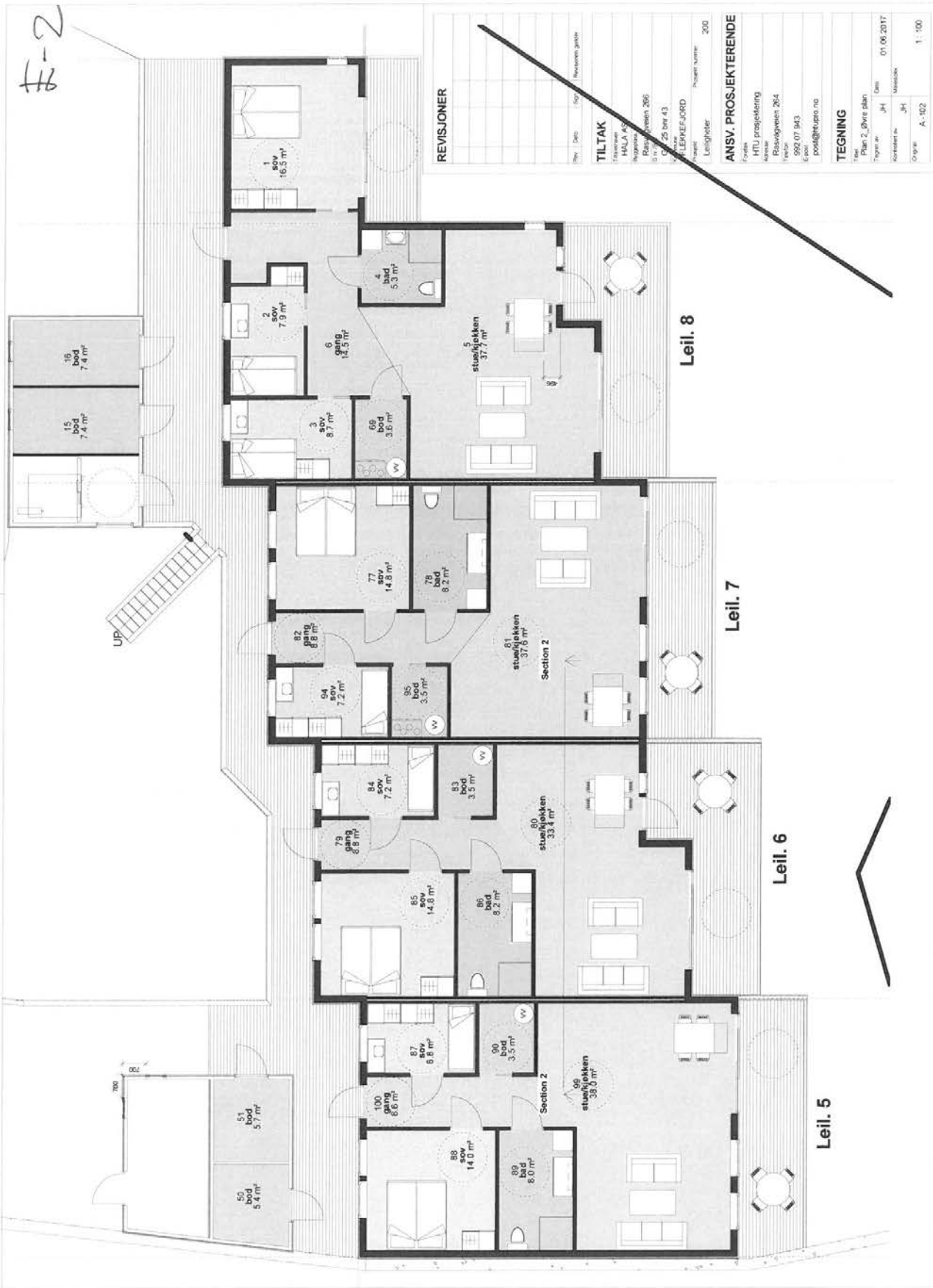
Nr	Ant. boliger	BRA:	Bolig	Annet	Totalt	BTA:	Bolig	Annet	Totalt
H01	4		373,3		373,3				
H02	4		388,5		388,5				

Kulturminner:

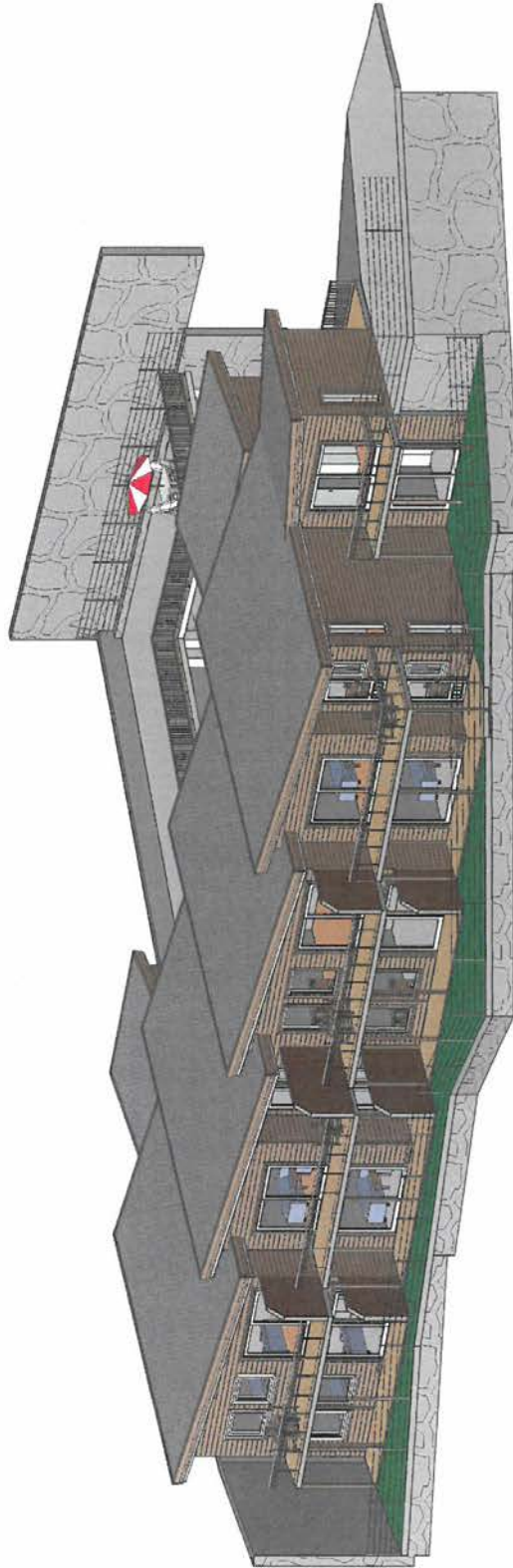
Ingen kulturminner registrert på bygningen.



16-2



47
1-3



REVISJONER

Rev.	Dato	Sign	Revansert av

TILTAK

Utøvelse:	HALA AS
Oppdrag:	Rasvågveien 206
Prosjekt:	FLEKKEFJORD
Prosjekt nr:	Gnr 25 bnr 43
Prosjekt navn:	200

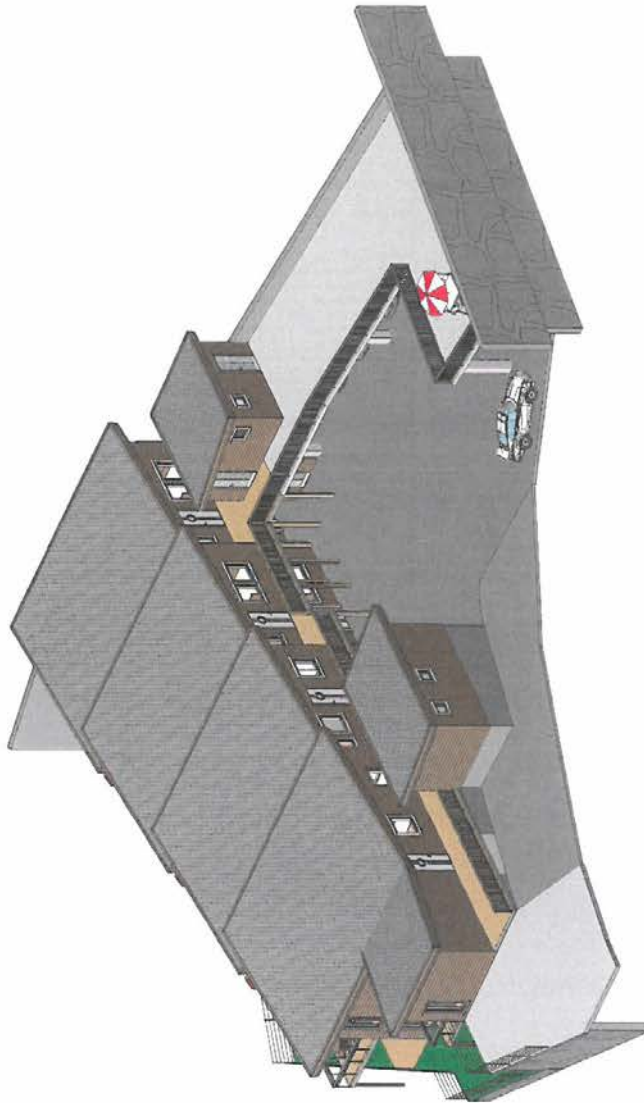
ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Firma:	HTU prosjektering
Navn:	Rasvågveien 206
Telefon:	922 07 843
E-post:	post@htupro.no

TEGNING

Tittel:	3D perspektiv SW
Tegnet av:	JH
Kontrollert av:	JH
Tegningsnummer:	A-103
Dato:	01.06.2017
Revisjon:	

J-42



REVISJONER

Rev.	Dato	Sign.	Revisjonen gjelder

TILTAK

Traserte	HALA AS
Byggesak	Rasvågveien 265
Ansvarlig	FLEKKEFJORD
Prosjekt	Grø 23 Str 43
Leiligheter	Prosjekt nummer 200

ANSVARLIG PROSJEKTERENDE

Ansvarlig	HTU prosjektering
Adresse	Rasvågveien 264
Telefon	992 07 943
E-post	post@htu.no

TEGNING

Tittel	3D perspektiv NE
Tegnet av	JH
Kontrollert av	JH
Tegningsnummer	A-104
Dato	01.06.2017
Skala	Målestokk



Flekkefjord kommune

OMRÅDEREGULERING FOR HUMMERÅS, GNR. 26 BNR. 1 MFL., HIDRA PLANID 4207201505

REGULERINGSBESTEMMELSER

Bystyret vedtak:	17.06.2021, saksnr. 37/21
Bestemmelser revidert i samsvar med bystyrets vedtak:	21.07.2021

Reguleringsplanen inneholder følgende formål og hensynssoner:

§ 1 Generelt

1.1 Reguleringsformål

Innenfor plangrensen gjelder følgende reguleringsformål og hensynssoner:

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

- Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS
- Boligbebyggelse – konsentrert småhusbebyggelse BKS
- Fritidsbebyggelse – frittliggende BFF
- Energianlegg BE
- Renovasjonsanlegg BRE
- Lekeplass BLK

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

- Kjøreveg SKV
- Annen vegggrunn – tekniske anlegg SVT
- Parkeringsplasser SPP

Grønnstruktur (PBL § 12-5, nr. 3):

- Grønnstruktur G

Landbruks- natur og friluftsmål samt reindrift (PBL § 12-5, nr. 5):

- Friluftsmål

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

- *Friluftsområde i sjø og vassdrag med tilhørende strandsone*

Hensynssoner (PBL § 12-6)

- a.1) *Sikringssoner Frisiktsone H140*
- a.3) *Faresone Ras og skredfare H320*
- a.3) *Faresone Høyspenningsanlegg H370*
- c.) *Særlige hensyn Hensyn Friluftsliv H530*
- c.) *Særlige hensyn Bevaring Kulturmiljø H570*
- d.) *Båndlegging Båndlegging etter lov om kulturminner H730*

§ 2 Rekkefølgekrav

- 2.1** Før det kan gis igangsettingstillatelse innenfor boligområdene BFS6 og BFS8 skal offentlig kjøreveg o_SKV2 Hummeråsveien, være oppgradert og lagt om fram til de respektive områdene.

Før det kan gis igangsettingstillatelse for inntil 25 fritidsboligheter i områdene BFF 1-14 skal fagkyndig med erklært ansvarsrett redegjøre for o_SKV2 Hummeråsveiens tåleevne i forhold til anleggstrafikk og økt trafikkbetlastning. Nødvendige utbedringer av kritiske punkter skal sikres gjennomført.

Før det kan gis igangsettingstillatelse til mer enn 25 fritidsboligheter i områdene BFF 1-14 skal o_SKV2 Hummeråsveien være oppgradert og lagt om i samsvar med plankart.

- 2.2** Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger og fritidsboliger skal godkjent vann- og avløpsløsning være etablert og klart til drift.

- 2.3** Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye fritidsboliger skal felles parkeringsplass f_SPP1 og felles renovasjonsanlegg f_BRE være etablert.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye fritidsboliger i BFF9 og BFF10 skal felles parkeringsplass f_SPP2 være etablert.

- 2.4** Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye boliger i BFS6 og BFS8 skal felles leke- og uteoppholdsareal innenfor hvert delfelt være etablert.

Før det kan gis midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest for nye fritidsboliger skal felles lekeplass f_BLK1 være etablert.

- 2.5** Før det kan gis igangsettelsestillatelse innenfor rasutsatte byggeområder skal sikringstiltak være gjennomført. Sikringstiltaket skal dokumenteres av fagkyndig med erklært ansvarsrett i samsvar med TEK17 § 7.3.

- 2.6** Når offentlig vann og avløp er ført frem til felles adkomstveg plikter etablerte og fremtidige fritidsboliger innenfor tilhørende delfelt å knytte seg til dette.

§ 3 Plankrav

3.1 Krav om detaljregulering

- Før tillatelse til tiltak kan gis innenfor et byggeområde må det utarbeides detaljreguleringsplan for det aktuelle området. Flere byggeområder kan inngå i en felles detaljregulering. Detaljregulering kreves ved nybygging, ikke ved mindre ombygging eller oppsetting av garasjer o.l. til eksisterende boliger/fritidsboliger innenfor BFS1, BFS2, BFS3, BFS4, BFS5, BKB1, BKB2 og BKB3.
- Detaljreguleringen skal vise:

- Disposisjon av tomten til bebyggelse, atkomst, kjøre- og parkeringsareal, leke- og uteoppholdsareal, kotehøyder på bebyggelse og terreng, byggegrenser, tomtegrenser, forstøtningsmurer, m.m.
 - Redegjøre for byggets arkitektur og forhold til omgivelsene som f.eks. volum, materialbruk, takform, nær- og fjernvirkning, samt sikt-, sol- og skyggeforhold.
 - Redegjøre for vann-, avløps- og overvannsløsning.
- c) Ved utforming av byggeområder i detaljregulering kan det foretas mindre endringer i avgrensningene av byggeområder mot tilgrensende områder der dette er hensiktsmessig og forenelig med god terreng- og landskapstilpasning. Slik grensearronding for byggeområder skal ikke medføre at byggeområdene samlet sett får vesentlig større areal på bekostning av tilgrensende områder.

§ 4 Felles bestemmelser

4.1 Teknisk infrastruktur

- a) Nødvendig teknisk infrastruktur tillates innenfor alle reguleringsformål.
- b) Planområdet skal tilknyttes offentlig vann- og avløpsnett. Unntak: For de 25 første fritidsboligene tillates midlertidig lokal vann- og avløpsløsning. Midlertidig VA-løsning skal godkjennes av kommunen, og skal tilkobles offentlig ledningsnett når dette er etablert og klart til drift.
- c) Alle kabler skal føres fram som jordkabler.

4.2 Overvannshåndtering

Overvann skal håndteres lokalt på den enkelte tomt eller ledes til overvannssystem. Gjennom detaljregulering av BFF11 til og med BFF13 skal omfanget av en 200 årsflom utredes. Areal omfattet av en 200 årsflom reguleres som faresone.

4.3

4.4 Plassering og utforming av bebyggelse

Bygningene skal plasseres lavest mulig i terrenget/bearbeidet terreng, og store planerte oppfyllinger til byggegrunn skal unngås. Størrelse og form på bygningene tilpasses eksisterende terreng slik at store terrenginngrep unngås. Der hvor det er bratt terreng bør løsning med underetasje benyttes, evt. at gulvnivå avtrappes etter terrenget («halvetasje») for å unngå store inngrep og forandringer i terrenget.

Ved utforming av bebyggelsen skal det tas utgangspunkt i vår tids formspråk, men slik at det harmonerer med landskapet og tradisjonell, lokal byggeskikk når det gjelder hovedform, materialbruk og farger. Fasadene skal være av trematerialer. I deler av fasadene kan det brukes naturstein, glass, mur. Bygningene skal ha skråtak. Taktekking skal være torv, tre, skifer, mørk takpapp eller mørk matt takstein. Ved underetasje skal denne forblendes med naturstein, evt. i kombinasjon med kledning av trepanel. Bebyggelsen skal holdes i en dempet mørk fargetone.

4.5 Parkering

Parkering skal dekkes innenfor hver tomt separat eller via felles parkeringsløsninger.

- For boliger: Min. 2 parkeringsplasser pr. boenhet.
- For fritidsboliger: Min. 2 parkeringsplasser pr. boenhet.

4.6 Fv. 910

Tekniske planer for tiltak på og langs fv. 910 skal være godkjent av Statens vegvesen.

4.7 Terrengbehandling

- a) Det skal legges vekt på god terrengtilpasning, hvor bebyggelsen skal tilpasses terrenget og naturpreget i området. Terrengbehandlingen skal være mest mulig skånsom og forhindre at store skjæringer og fyllinger dominerer. Fritidsboligene skal plasseres slik at ferdig terreng, så langt dette er mulig, er lik den opprinnelige naturlige topografi på stedet.
- b) Bestående vegetasjon skal bevares og fornyes, slik at hovedpreget av landskapet opprettholdes.
- c) Fyllings- og skjæringsskråninger fra veier skal vises realistisk i detaljregulering. Fyllinger skal jordkles og naturlig revegeteres.
- d) Forstøtningsmurer tillates oppført i nabogrense/formålgrense. Forstøtningsmurer skal ikke være høyere enn 1,5 m og skal være av naturstein (tørmur).

4.8 Avkjørsler fra enkelttomt

Avkjørsler skal ha en frisiktsone på 3 x 20 meter.

4.9 Byggegrenser

- a) Byggegrense er sammenfallende med formålgrense der ikke annet er vist.

§ 5 Bebyggelse og anlegg

5.1 Boligbebyggelse – frittliggende småhusbebyggelse BFS 1-8

- a) Innenfor områdene tillates ene- og tomannsboliger, småhus og enebolig i rekke.
- b) Eksisterende bebyggelse innenfor områdene BFS 1 til og med 5 inngår i planen. Fortetting av bebyggelsen tillates innenfor gjeldende utnyttelsesgrad. Tomtedeling skal fremkomme av byggesøknaden. I samsvar med linjer for planlagt bebyggelse tillates det innenfor BFS3 oppført garasje med pulttak. Maksimal gesimshøyde skal ikke overskride 4 meter.
- c)
- d) Min og maks boenheter innenfor områdene BFS 6-8:

DELFELT	ANT. BOENHETER	
	min	maks
BFS6	6	12
BFS7	1	2
BFS8	8	16

- e) Maksimalt tillatt bebygd areal er 35 % BYA pr. tomt.
- f) Bebyggelsen skal ha maksimalt 2 etasjer. Maksimalt tillatte møne- og gesimshøyde er henholdsvis 8 m og 6 m. Ved pulttak skal øvre gesimshøyde ikke overstige 7 m.
- g) Takvinkel skal være mellom 5 og 45 grader.
- h) Minste uteoppholdsareal (MUA) pr. boenhet skal være 100 m². Dette skal løses på egen tomt eller på fellesareal. Areal for lek medregnes i MUA.
- i) Innenfor BFS6 og BFS8 skal det avsettes min. 250 m² til felles lek- og uteopphold. Arealet skal fremkomme av detaljplan for feltet jf. § 3.1. punkt b).
- j) Garasje tillates med bebygd areal på inntil 50 m² BYA. Møne- og gesimshøyde skal ikke overstige henholdsvis 5,5 og 3,5 meter. Garasje skal tilpasses boligen i materialvalg og farge. Garasje kan oppføres i avstand inntil 1,0 m fra regulert vegkant ved parallell plassering, og i min. 5,0 m avstand ved åpning mot veg. Unntak: Innenfor BFS 1 tillates ikke garasje plassert i strid med byggegrensen mot fv.910 (dvs. 15 m fra senterlinje fv.910)

5.2 Frittliggende fritidsbebyggelse BFF1, BFF14

- a) Det tillates kun en bygning pr. tomt.
- b) Maksimalt tillatt bebygd areal er 150 m² BYA pr. tomt. Dersom det skal parkeres på egen tomt skal parkering inngå i beregning av BYA med 18 m² pr. parkeringsplass. Fritidsbolig inntil 80 m² BRA.
- c) Tabellen viser maksimalt antall fritidsboliger innenfor byggeområdene:

Område	Maks antall fritidsboliger
BFF1	7
BFF14	6

- d) Maks møne- og gesimshøyde er henholdsvis 5,5 m og 3,5 m. Ved pulttak skal øvre gesimshøyde ikke overstige 5 m.
- e) Tillatt taktype er saltak og pulttak. Takvinkel skal være mellom 5 og 35 grader. Bebyggelse innenfor samme delfelt skal ha samme takform.
- f) Det skal benyttes mørk og matt taktekningsmateriale. Det skal ikke benyttes lyse eller sterke farger som gir kontrastvirkninger til omgivelsene og terrenget. Store eksponerte glassflater tillates ikke.
- g) Samlet areal for terrasse og verandaer skal ikke overstige 30 m². Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig.
- h) Innenfor BFF14 må det spesielt påses at tomter mot vest og nord planeres lavest mulig i terrenget slik at eksponeringen av fritidsboligene blir minst mulig.
- i) Tre markert i plankartet skal bevares. Det er ikke tillatt med terrenginngrep innenfor en radius på 5 meter rundt treet.

5.3 Frittliggende fritidsbebyggelse BFF2, BFF7, BFF10 til og med BFF13

- a) Det tillates maksimalt 3 bygninger per tomt (fritidsbolig, anneks og/eller uthus). Det tillates kun en fritidsbolig pr. tomt.
- b) Maksimalt tillatt bebygd areal er 230 m² BYA pr. tomt. Dersom det skal parkeres på egen tomt skal parkering inngå i beregning av BYA med 18 m² pr. parkeringsplass. Fritidsbolig inntil 120 m² BRA, anneks inntil 20 m² BYA, og uthus inntil 15 m² BYA.
- c) Tabellen viser maksimal antall fritidsboliger innenfor byggeområdene:

Område	Tillatt antall fritidsboliger
BFF2	8
BFF7	6
BFF10	13
BFF11	10
BFF12	2
BFF13	9

- d) Maks møne- og gesimshøyde er henholdsvis 6,5 m og 4,5 m. Ved pulttak skal ikke øvre gesimshøyde overstige 5 m.
Bygg under 45 m² skal ikke ha møne- og gesimshøyder over 3,5 m.
- e) Tillatt taktype er saltak og pulttak. Takvinkel skal være mellom 5 og 35 grader. Bebyggelse innenfor samme delfelt skal ha samme takform.
- f) Det skal benyttes mørk og matt taktekningsmateriale. Det skal ikke benyttes lyse eller sterke farger som gir kontrastvirkninger til omgivelsene og terrenget. Store eksponerte glassflater tillates ikke.
- g) Samlet areal for terrasse og verandaer skal ikke overstige 40 m². Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig.

5.4 Frittliggende fritidsbebyggelse BFF 3 til og med BFF6 og BFF9

- a) Det tillates maksimalt 4 bygninger pr. tomt (fritidsbolig, anneks, uthus, garasje). Det tillates kun en fritidsbolig pr. tomt.
- b) Maksimalt tillatt bebygd areal er 260 m² BYA pr. tomt. Dersom det skal parkeres på egen tomt skal parkering inngå i beregning av BYA med 18 m² pr. parkeringsplass.

Fritidsbolig inntil 150 m² BRA, anneks inntil 20 m² BYA, uthus inntil 15 m² BYA og garasje inntil 25 m² BYA.

- c) Tabellen viser maksimalt antall fritidsboliger innenfor byggeområdene:

Område	Tillatt antall fritidsboliger
BFF3	10
BFF4	11
BFF5	4
BFF6	5
BFF9	12

- d) Maks tillatt møne- og gesimshøyde er henholdsvis 7,5 m og 5,5 m. Bygg under 45 m² skal ikke ha møne- og gesimshøyder over 3,5 m.
- e) Tillatt taktype er saltak og pulttak. Takvinkel skal være mellom 5 og 35 grader. Bebyggelse innenfor samme delfelt skal ha samme takform.
- f) Det skal ikke benyttes lyse eller sterke farger som gir kontrastvirkninger til omgivelsene og terrenget.
- g) Samlet areal for terrasse og verandaer skal ikke overstige 40 m². Terrasser og verandaer skal tilpasses det naturlige terrenget og ligge så lavt som mulig.

5.5 Kombinertformål bolig/fritidsboliger BKB1 til og med BKB3

- a) Eksisterende bebyggelse inngår i planen.
- b) Bebyggelsens utseende, herunder bygningens hovedform, skal i størst mulig utstrekning holdes uendret eller tilbakeføres til tidligere utseende. Nyere uheldige dør-, vindus-, taktekkings- og panelutskiftning må ikke være retningsgivende for utbedringsarbeider. I slike tilfeller må en velge løsninger som er basert på tilbakeføring til tidligere utseende. Ved skiftning av vinduer skal de nye vinduene utføres med fast post/losholt og eventuelt gjennomgående sprosser. Løse sprosserammer tillates ikke. Ved smårutete vinduer bør rutene settes i kittfals. Det skal brukes tradisjonelle materialer, teglstein på taket og trepanel på utvendige vegger.
- c) Krav til tilbygg: Som hovedregel skal tilbygget tilpasses hovedbygningen når det gjelder størrelse og form. Hvis ikke hensynet til tilpasning til hovedbygningen tilsier noe annet, skal tilbygg utformes i samsvar med retningslinjer for utbedring av eksisterende bebyggelse i 4.5b). Tilbygg skal ikke overstige 30 m² BYA.
Unntak: For bygg på gnr 26 bnr 213 tillates tilbygg på inntil 70 m² BYA. Mønehøyde for tilbygget kan overstige hovedbygningens mønehøyde med inntil 2 meter.
Unntak: For bygg på gnr 26 bnr 92 tillates tilbygg til eksisterende bygg på inntil 50 m².
- d) Krav til nybygg: Nybygg skal som hovedregel utføres i samsvar med 4.5b) og 4.5c). Det tillates utradisjonelle løsninger på nybygg, men valgte løsninger må ha et bevisst forhold til omgivelsene. Det skal benyttes tradisjonelle materialer på alle nybygg som ligger i tilknytning til eksisterende bebyggelse. Takvinkel skal være mellom 35 og 40 grader, og taktekking er teglstein. Yttervegg skal ha liggende eller stående trepanel. Metallplater tillates ikke. Fargevalg skal tilpasses eksisterende bebyggelse.
- e) Krav til garasje: Garasje tillates oppført etter søknad. Bebyggd areal skal ikke overstige 30 m². Garasjen skal utføres i samsvar med 4.5d).
- f) Eksisterende låve på eiendom gnr 26 bnr 199 og gnr 26 bnr 13 tillates innredet som tilleggsareal for bolig/fritidsbolig. Utforming av fasaden på låven skal underordnes eksisterende bebyggelse, og tradisjonelle materialer skal benyttes.

5.6 Energianlegg o_BE 1-2

Innenfor o_BE1 skal det kunne etableres trafostasjon.

Innenfor o_BE2 skal det kunne etableres nettstasjon for fritidsboliger i planområdet.

5.7 Renovasjonsanlegg f_BRE1

Område f_BRE1 er felles hytterrenovasjon for fritidsboliger i planområdet. Det kreves nedgravd løsning.

5.8 Lekeplass f_BLK1

Området f_BLK1 er felles lekeplass for fritidsboligene i planområdet. Lekeplassen skal opparbeides med min. 3 lekeapparater. Innenfor området kan opparbeides ballbane. Naturlig vegetasjon og terreng kan med fordel beholdes. Det skal etableres en felles møteplass på min. 25 m² som skal inneholde benker og bord. Det skal bygges gjerde mot kjøreveg SKV11 og SKV12.

§ 6 Samferdselsanlegg

6.1 Kjøreveg o_SKV 1-2

SKV 1 omfatter fylkesvei 902.

SKV 2 er offentlig adkomstveg til bolig og hyttefelt på Hummerås.

6.2 Kjøreveg f_SKV 3-5, f_SKV 7-13

f_SKV 3-5, f_SKV 7-13 er felles atkomstveier for de som har hjemmel til eiendom i eller i tilknytning til veiene. Veiene skal være tilgjengelig for allmennheten som turvei og være åpen for allmenn gang- og sykkeltrafikk.

6.3 Kjøreveg SKV6

SKV6 er fremtidig atkomstvei for nytt boligfelt utenfor planområdet.

6.4 Kjøreveg o_SKV14

o_SKV14 er offentlig atkomstvei.

6.5 Annen veggrunn – tekniske anlegg

Annen veggrunn omfatter sideareal til vei, herunder grøfter, murer, skjæringer og fylinger.

6.6 Parkeringsplass f_SPP 1-2 og SPP3

f_SPP1 er felles parkeringsplass for planområdet. Allmennheten skal kunne benyttes parkeringsplassen i forbindelse med ferdsel på turstier i området.

f_SPP2 er felles parkeringsplass for fritidsboliger i planområdet.

SPP3 skal erstatte gnr. 26 bnr. 228. Nåværende grenser til gnr. 26 bnr. 228 forutsettes opphevet før SPP3 kan anlegges.

§ 7 Grønnstruktur

7.1 Grønnstruktur G 1-2

Innenfor områdene G 1-2 omfatter grønne restareal mellom bebyggelsen. Eksisterende vegetasjon og terreng beholdes i størst mulig grad.

Innenfor område G2 tillates oppført trykkøkingsstasjon.

§ 8 Friluftsmål

8.1 Friluftsmål LF 1-7

Det er tillatt å etablere nye turstier, benker, lavvo og bål plass med videre. Innenfor områdene skal det legges vekt på å ivareta vegetasjon, naturlig terreng og naturlige forbindelseslinjer. Flatehogst tillates ikke, kun tynning og normal skogpleie.

Tiltak i bekker eller i kantvegetasjonssonen målt 2 meter ut til sidene fra bekkens bredder, er ikke tillatt.

§ 9 Hensynssoner

9.1 Hensynssone friskt H140

Innenfor frisktsonene tillates ikke etablert vegetasjon eller tiltak i en høyde av 0,5 meter over tilstøtende veiers nivå.

9.2 Hensynssone ras- og skredfare H310

H310_1: Løse steiner og blokker på fjellryggen må fjernes i likhet med løst fjell og stein under lokal fjellskrent. Ytterligere sikringstiltak må vurderes etter at veier og tomter er etablert.

H310_2: Veg i skjæring må etableres med tilstrekkelig grøftebredde for å oppnå tilstrekkelig sikringssone. Fjellskjæring må renskes og eventuelt sikres. Rasfare må vurderes for tilstøtende fjell og eventuelle sikringstiltak gjennomføres.

H310_3: Etter at veg er anlagt må det vurderes om tilstrekkelig sikkerhetsklasse er oppnådd og eventuelle sikringsstiltak må gjennomføres for å tilfredsstille gjeldende krav til sikkerhet i forhold til veg og tilstøtende boligtomter.

H310_4: Løst fjell og løse blokker må fjernes.

H310_5: Løs stein i fjellskråning må fjernes. Den bratte fjellsiden må sikres avhengig av omfanget av utsprengning.

H310_6: Løse steiner og store trær må fjernes fra skråningen under Lovfjellet. Eventuelle veiskjæringer og veifyllinger må kontrolleres og eventuelt sikres.

H310_7: Hele skråningen til toppen av den lokale kollen må renskes for å unngå steinsprang.

H310_8: Slepper og løse steiner må fjernes og området sikres før byggeområdet kan utnyttes til boligformål.

9.3 Hensynssone høyspenningsanlegg H370

Etablering av tiltak for varig opphold eller som kan være til hinder for drift og vedlikehold av høyspenningsanlegget er ikke tillatt.

9.4 Hensynssone friluftsliv H530

Det er ikke tillatt med tiltak som hindrer fremkommeligheten på sti mellom Hummerås og Rasvåg. Innenfor areal som ikke er båndlagt av hensynssoner er tynning i vegetasjonen tillatt uten varsling og søknad.

9.4 Hensynssone naturmiljø H560_1 og 2

Det er ikke tillatt med noen form for tiltak eller skjøtsel. Skogen skal utvikles gjennom naturlig suksisjon.

9.5 Hensynssone Kulturmiljø H570_1

Formålet med hensynsonen er å bevare og til dels gjenopprett den kulturhistoriske verdifulle bebyggelsen og omkringliggende kulturmiljø.

1. Utbedring av eksisterende bebyggelse

Bebyggelsens utseende skal holdes uendret eller tilbakeføres til dokumentert tidligere utseende.

Eldre/verneverdige bygningsdeler skal bare skiftes ut dersom tilstanden tilsier at dette er nødvendig. Nyere uheldige utskiftninger må ikke være retningsgivende for utbedringsarbeider. I slike tilfeller må en tilbakeføre til dokumentert tidligere utførelse.

Nye vinduer utføres i tre med fast post/losholt. Sprossevinduer skal ha gjennomgående sprosser. Løse sprosser tillates ikke. Vindusrutene skal settes i kittfals. Vinduene skal ha tradisjonelle proporsjoner, og være uten luftespalte mellom ramme og karm, uten vannbrett i metall. Listverk skal være i tråd med bygningens stiluttrykk, og skal ha høvlet overflate.

Taket tekkes med teglstein eller skifer. Det skal fortrinnsvis brukes gammel stein.

Utvendig panel skal være av tradisjonell type i tre, og ha kraftige dimensjoner. På boliger skal bordene ha høvlet overflate. Panelet males i tradisjonell farge; hvitt på boliger, rød/oker på uthus.

Ytterdører/porter må være i heltre med tradisjonell utforming tilpasset bygningen og dens stiltrekk. Uthus skal ha enkle boddører/porter med liggende/stående bord, labank eller fiskebeinsmønster. Dører og porter males i tradisjonell farge. På boliger skal døren være i kontrastfarge til panelet.

2. Oppføring av tilbygg

Bebyggelsen i området ligger fra gammelt av lavt i terrenget langs med landskapsformasjoner der det ikke var behov for landskapsinngrep. Dette mønsteret skal videreføres ved oppføring av tilbygg. Landskapsinngrep, foruten om fjerning av løsmasser, tillates ikke.

Dersom bygningene tidligere har hatt et tilbygg skal tiltaket skje som en tilbakeføring på dokumentert grunnlag.

Tilbygget gis en tradisjonell utforming. Det skal tilpasses hovedbygningen når det gjelder størrelse, form, utforming, materialbruk, detaljering og fargesetting. Tilbygget skal kobles vinkelrett på hovedbygningen.

Tilbygg skal utformes i samsvar med bestemmelsene i punkt 1 foran.

3. Oppføring av nybygg

Ved innpassing av nybygg skal det påses at plassering, målestokk, utforming, takvinkler, fasadedetaljer, materialbruk og fargevalg harmonerer med kulturmiljøet og underordner seg områdets karakter.

Bebyggelsen i området ligger fra gammelt av i tilknytning til ferdselsårer, tett og lavt i terrenget langs med landskapsformasjoner, der det ikke var behov for landskapsinngrep. Dette mønsteret skal videreføres ved oppføring av nybygg. Ved vurdering av nye tiltak skal det tas hensyn til plassering i terrenget og plassering i forhold til den øvrige bebyggelsen i området. Nybygg må tilpasses landskapsformasjoner.

Dersom det tidligere har stått et bygg på omtrent samme sted skal tiltaket fortrinnsvis skje som en tilbakeføring på dokumentert grunnlag.

Nybygg skal utføres i samsvar med bestemmelsene i punkt 1 og 2 foran.

Følgende krav stilles:

1. Nybygg må tilpasses landskapsformasjoner. Sprengning tillates ikke.
2. Bygningen skal ha tradisjonell form, proporsjoner, detaljering, materialer og fargebruk.
3. Takvinkel må være mellom 35 og 45 grader. Takene skal tekkes med teglstein eller skifer.
4. Yttervegger skal ha liggende eller stående trepanel, jf. Pkt. 1 og 2 (utbedring og tilbygg).
5. Det skal benyttes tradisjonelle vindus- og dørtyper, jf. Pkt 1 og 2.

4. Utomhusanlegg

Landskapets karakter skal opprettholdes. Terrengebearbeiding som veibygging og andre fysiske inngrep skal utføres med hensyn til kulturmiljøet. Utomhusanlegg, eksempelvis trapper, stier/veier, gjerder skal søkes bevart, og ikke fjernes. Landskapsinngrep, foruten om fjerning av løsmasser, tillates ikke.

Alle søknadspliktige tiltak skal forelegges antikvariske myndigheter til uttalelse før sluttbehandling.

9.6 Hensynssone Kulturmiljø H570_2, H570_3 og H570_4.

Det er ikke tillatt med tiltak som kan skade, skjemme eller true kulturminnet. Det må innhentes tillatelse fra kulturvernmyndigheten før tiltak innenfor sonen kan iverksettes.

9.7 Hensynssone Båndlegging etter lov om kulturminner H730

Det er ikke tillatt med tiltak som kan skade, skjemme eller true kulturminnet. Det må innhentes tillatelse fra kulturvernmyndigheten før tiltak innenfor sonen kan iverksettes.

Rasvågveien 266A

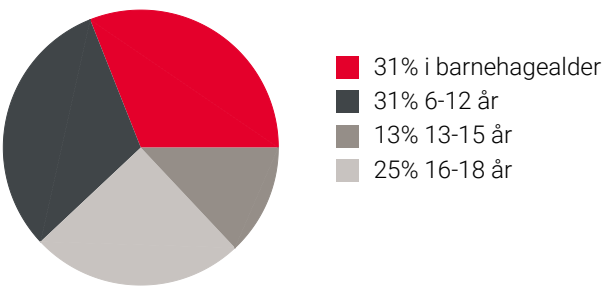
Offentlig transport

🚶 Veisdal	1 min 🚶
Linje 261	0.1 km
✈️ Kristiansand Kjevik	2 t 30 min 🚗

Skoler

Hidra skole (1-7 kl.)	8 min 🚗
36 elever, 3 klasser	4.8 km
Flekkefjord ungdomsskole (8-10 kl.)	50 min 🚗
380 elever, 28 klasser	20 km
Flekkefjord videregående skole	50 min 🚗
550 elever	20.9 km
Kvinesdal videregående skole	1 t 10 min 🚗
180 elever, 11 klasser	42.2 km

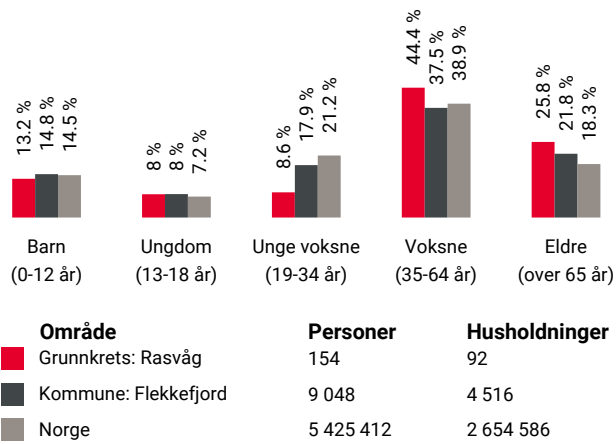
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	48%	33%
Ikke gift	34%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%

Aldersfordeling



Barnehager

Hidra barnehage (1-5 år)	8 min 🚗
31 barn	4.8 km
Kringlatoppen barnehage (1-5 år)	46 min 🚗
81 barn	18.4 km
Sentrum barnehage (1-5 år)	48 min 🚗
62 barn	19.2 km

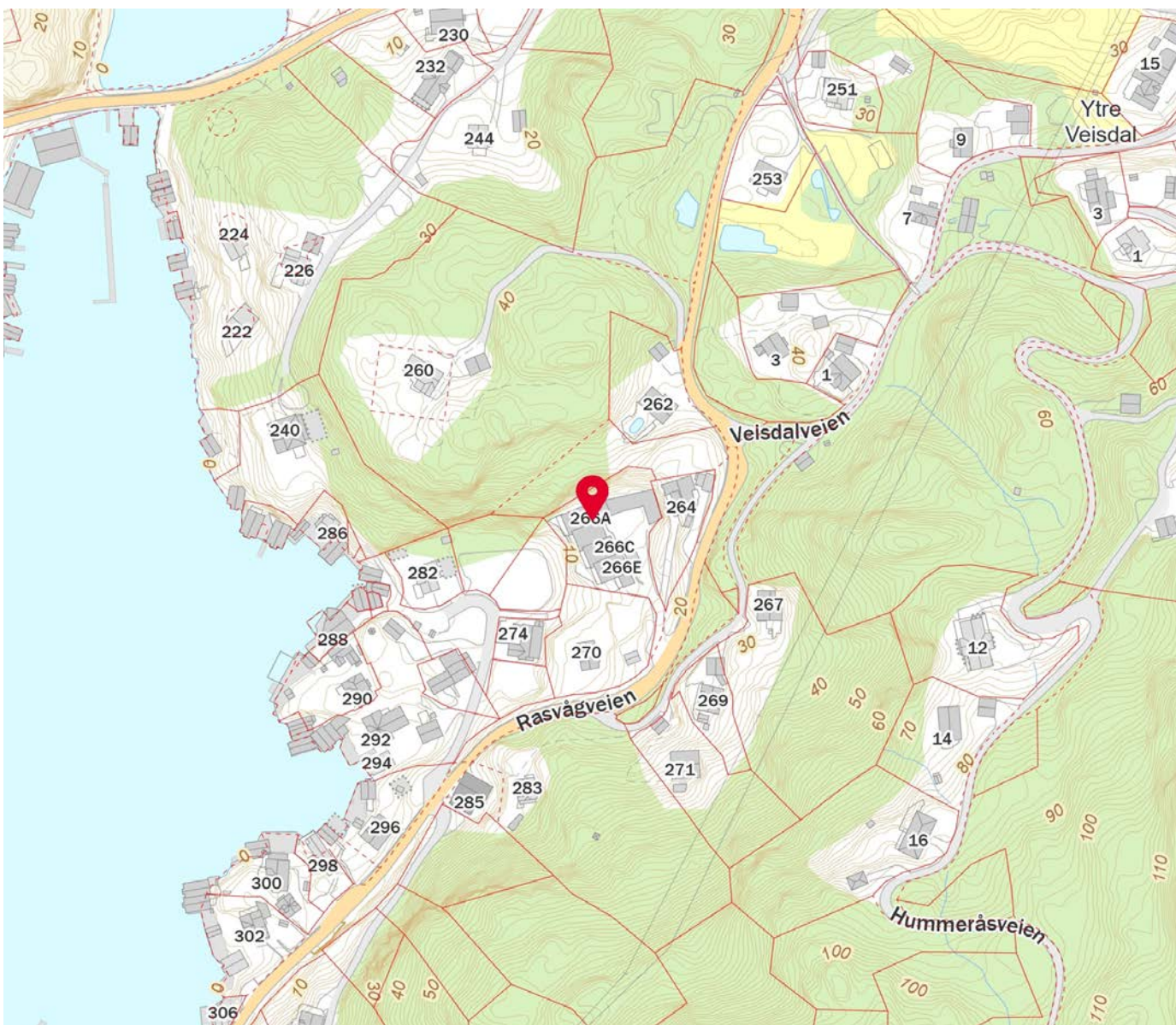
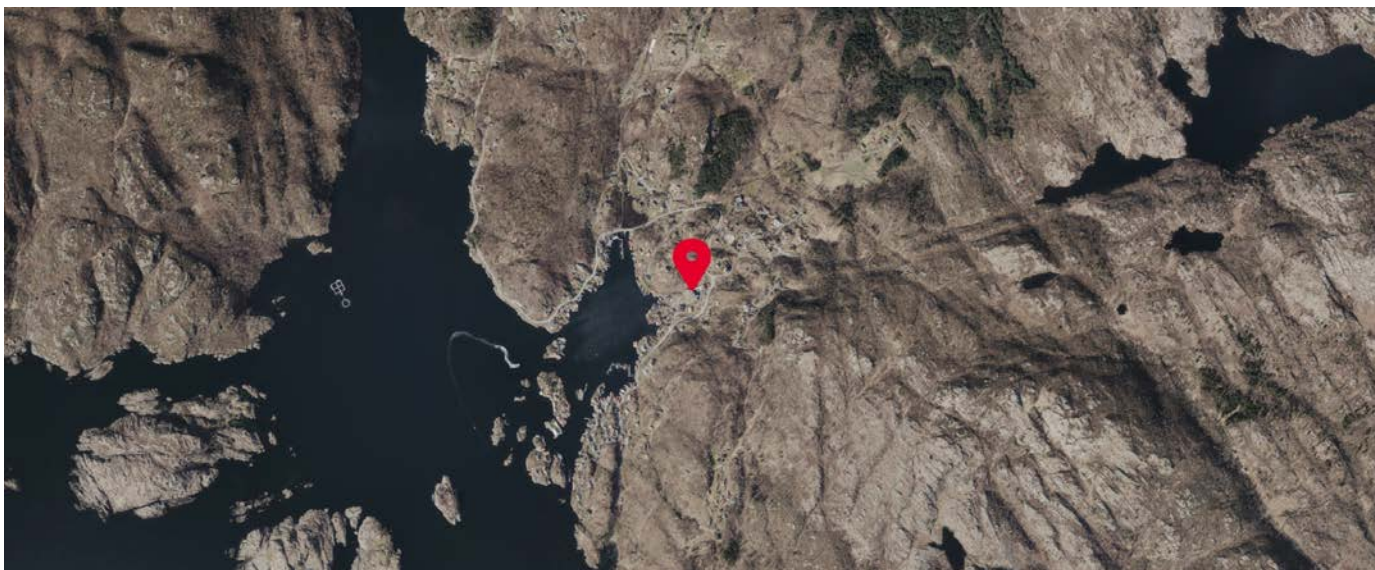
Dagligvare

Matkroken Rasvåg	7 min 🚶
Matkroken Kirkehamn	10 min 🚗
Post i butikk, PostNord	6 km

Sport

⚽ Hidra skole	8 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill	4.8 km
⚽ Hidra stadions	11 min 🚗
Fotball, friidrett	5.8 km
🏊 Trimeriet Flekkefjord	49 min 🚗

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



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



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

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

Boligkjøperforsikring PLUSS

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



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

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

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



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

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

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

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

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

Gjennomføring av budgivning

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Rasvågveien 266C
4432 HIDRASUND

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Catrina Lervik

Oppdragsnummer:

Telefon: 951 24 720
E-post: catrina.lervik@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 viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

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

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

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

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre