

aktiv.



Rolandsveien 985, 4536 BJELLAND

**Bjelland/ Myglevann. Hytte fra 2006 med tomt på 40,5 daa og lang vannlinje.**



Eiendomsmegler

## Tommy Svendsen

**Mobil** 464 32 223

**E-post** tommy.svendsen@aktiv.no

### Aktiv Sørlandet

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 490 000,-  
**Omkostn.:** Kr 38 490,-  
**Total ink omk.:** Kr 1 528 490,-  
**Selger:** Monica Koland  
Lene Koland Hansen  
Knut Terje Koland  
Arnt Øyvind Myren

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total** 76/76 kvm  
**Tomtstr.:** 40050.8 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 718, bnr. 6  
**Oppdragsnr.:** 1408240189

# Bjelland/ Myglevann. Hytte fra 2006 med tomt på 40,5 daa og lang vannlinje.

Vi har en godt vedlikeholdt innlandshytte for salg ved Myglevann i Bjelland. Hytta er fra 2006 og er godt vedlikeholdt. Her er enkel standard uten innlagt vann/ avløp og strøm, men det er vacuumdo og solcellepanel.

Inneholder: Entre/ gang, stue, kjøkken, 3 soverom og hems. Usjenert og alldeles idyllisk beliggenhet der det er ca. 20 -30 meter ned til vannet. Tomten er en naturtomt med nakne fjellpartier fra hytta og ned til vannet. Her er en stor terrasse som er delvis overbygd med godt takutstikk.

Hytta ligger helt for seg selv og har ikke noe innsyn fra naboer. Myglevann byr på flotte bademuligheter. Kjørevei til døra! Tomtestørrelsen er på 40 050 kvm og har lang vannlinje. Fra hovedeiendommen er det utskilt 4 ubebygde hyttetomter som det er mulighet for å få kjøpt. Velkommen!

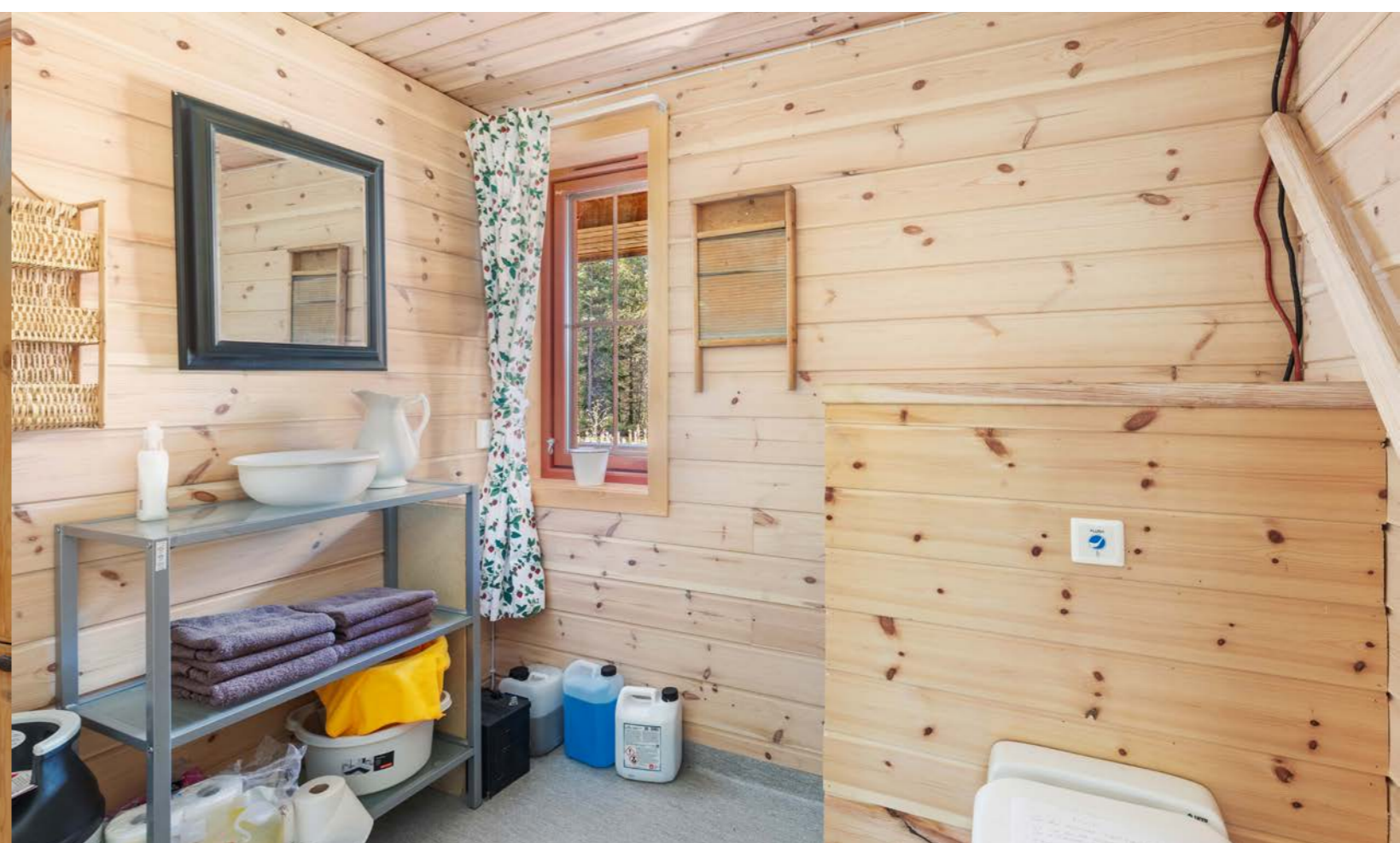


# Innhold

Velkommen .....	2
Om eiendommen .....	26
Tilstandsrapport .....	34
Egenerklæring .....	52
Nabolagsprofil .....	57
Forbrukerinformasjon .....	94
Budskjema .....	95



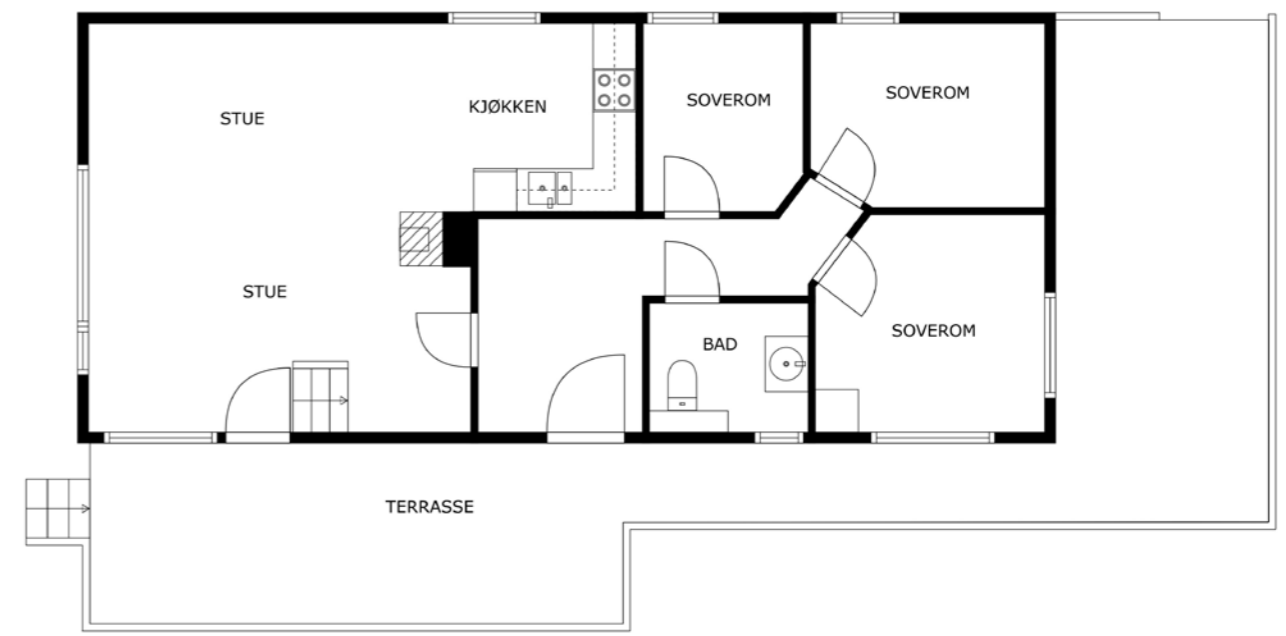






# Plantegning

1. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

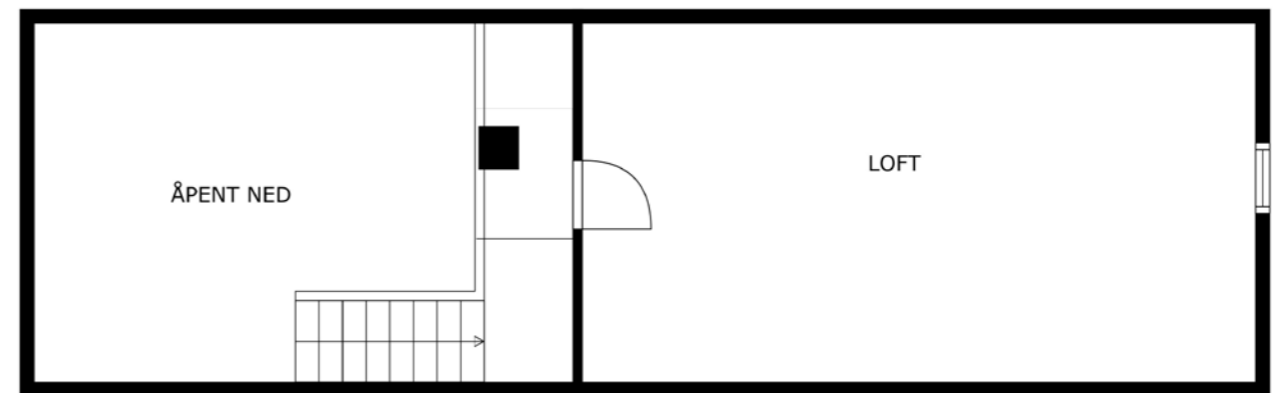
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



Hems på 33 kvm. Lav takhøyde.

# Plantegning

Hems



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

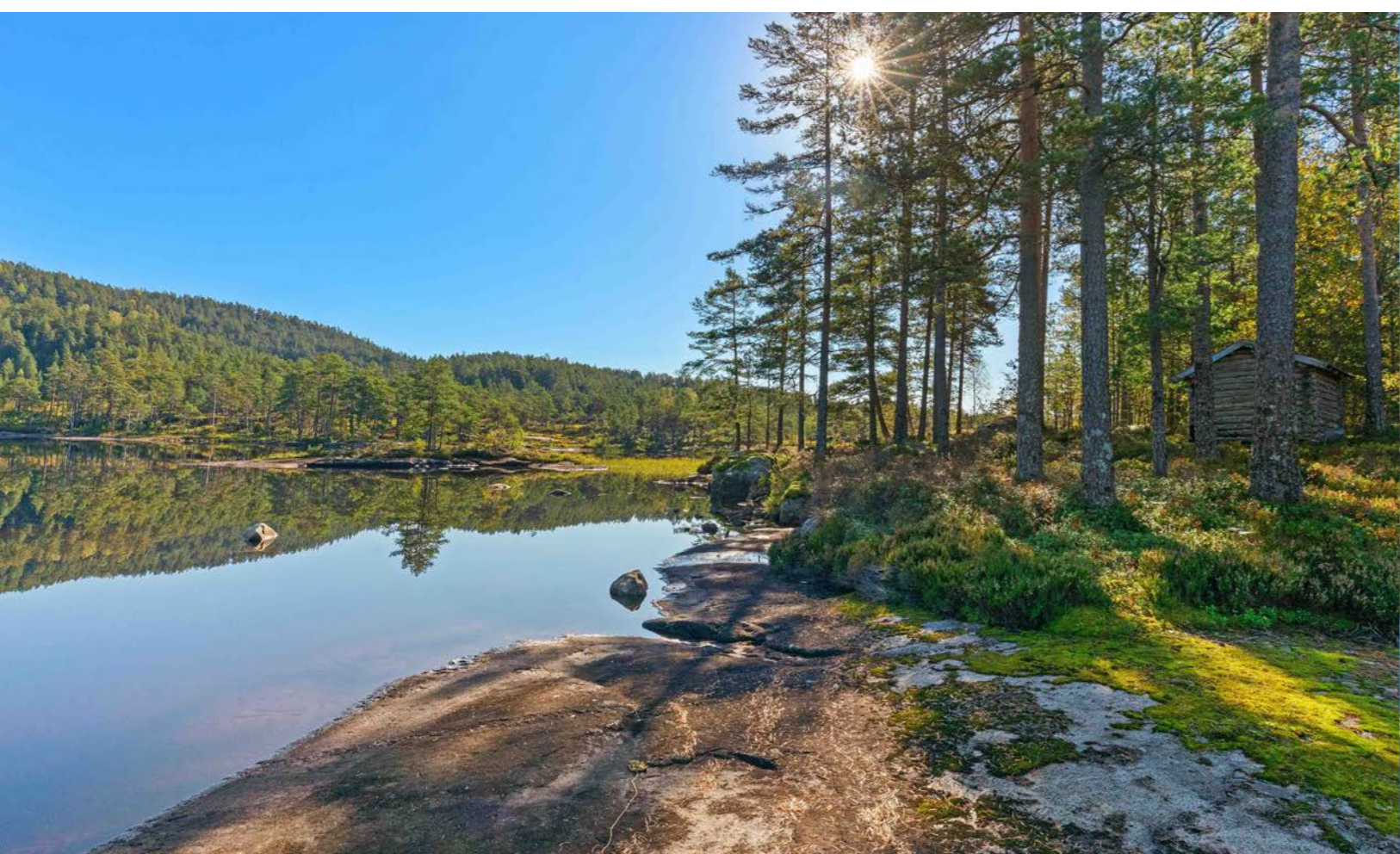
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

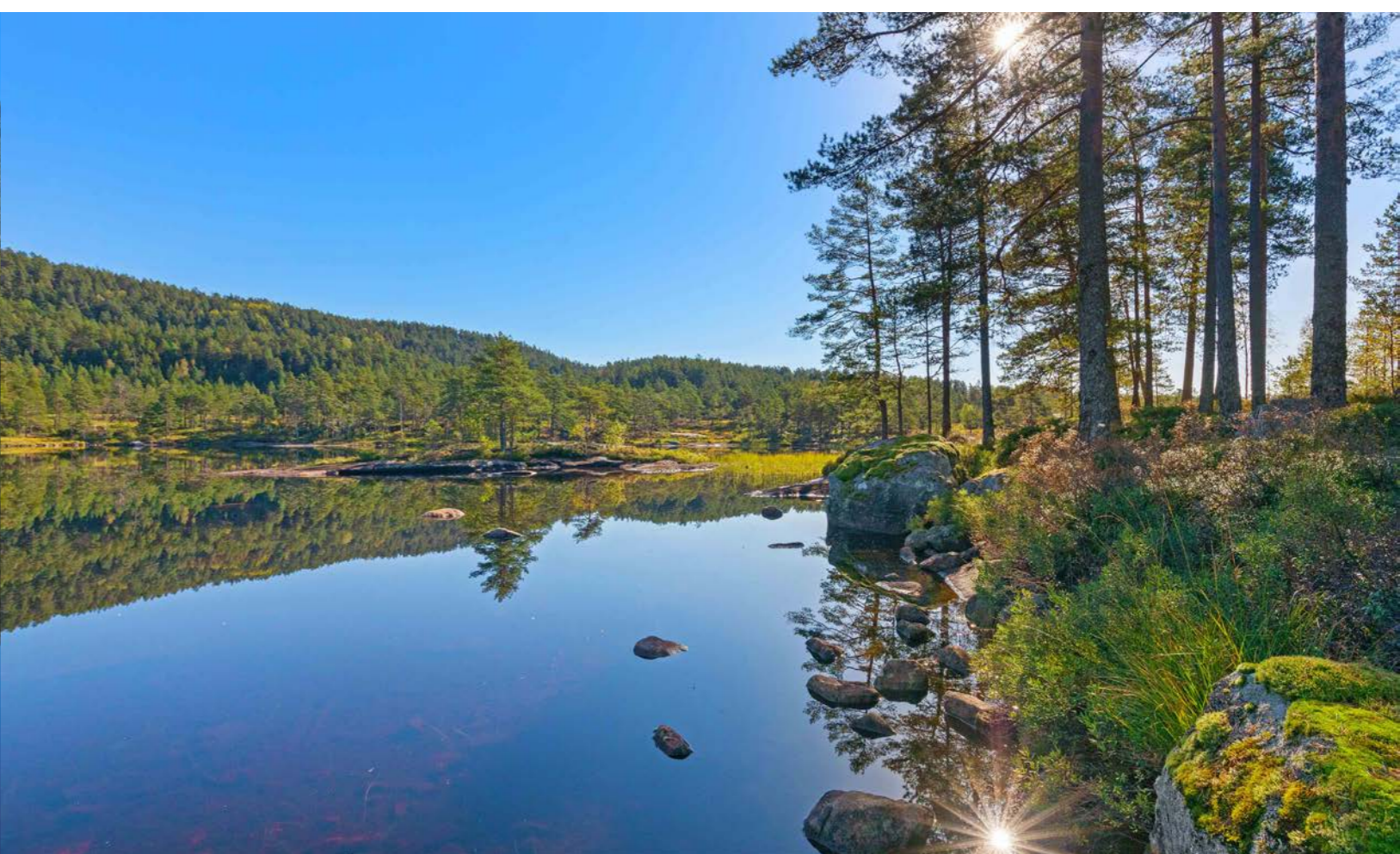
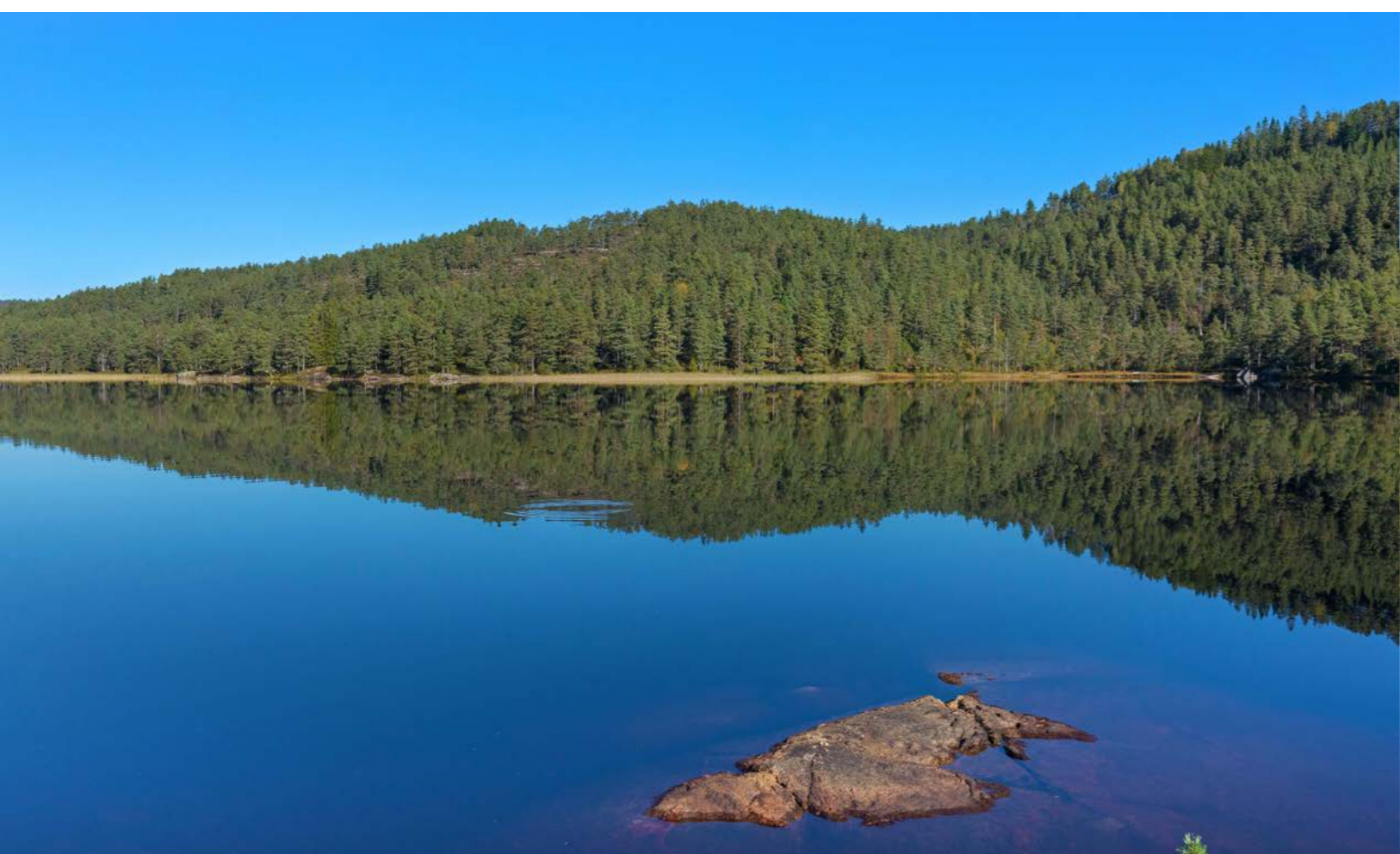















**Et hjem er mer verdt  
enn et hus, og et hus  
er mer enn bare vegger.**

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

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

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

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 76 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 76 m<sup>2</sup>

TBA: 47 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 76 m<sup>2</sup> Gang, stue, kjøkken/ spisestue, toalettrom og 3 soverom

### TBA fordelt på etasje

1. etasje: 47 m<sup>2</sup>

### Ikke målbare arealer

Hems på 33 kvm

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

40050.8 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Stor tomt som har lang vannlinje til Myglevann. Eiendommen er hovedsakelig en naturtomt med nakne fjellpartier fra hytta og ned til vannet. Det er gruslagt kjørevei fram til hytta. Hytta har en terrasse på 47 kvm som er delvis overbygd med godt takutstikk..

Tomtestørrelsen er på 40 050, 8 kvm. Fra hovedeiendommen er det utskilt 4 ubebygde hyttetomter som det er mulighet for å få kjøpt.

### Beliggenhet

Eiendommen har en helt nydelig og idyllisk beliggenhet med ca. 20- 30 meter ned til til Myglevann. Her er man helt for seg selv uten innsyn fra naboer.

Myglevann byr på bademuligheter og andre vannaktiviteter, og området byr på spennede turmuligheter.

Rolandsveien 985 ligger helt nord i Lindesnes kommune.

### Adkomst

Fra Mandal:

Kjør Marnaveien 455 retning Marnardal og til Bjelland. På Bjelland tar man til høyre inn på Bjellandsveien 462, for så og ta til venstre inn på Rolandsveien ca 8,6 km. Ta så til høyre og kjør til enden.

Se skilting fra Aktiv Eiendomsmegling.

Det er ca. 60 km fra Mandal og frem til eiendommen.

### Bebyggelsen

Spredt fritidsbebyggelse.

### Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

### Type takst

Boligsalgsrapport

### Byggemåte

Bygningen er oppført i tre.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av type villmarkskledning av under og på bord.

Liggende villmarkskledning i begge gavlvegger. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med en rundstokk i møne og rupanel som undertak. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som mest sannsynlig er blitt luftet innvendig.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Eid eiendommen siden den var ny i 2006.

Har vært mus tidligere.

Avtale om veirett til hytta.

### Innhold

Vi har en godt vedlikeholdt innlandshytte for salg ved Myglevann i Bjelland. Er fra 2006 og fremstår som godt vedlikeholdt. Her er enkel standard uten innlagt vann/ avløp og strøm, men det er vacuumdo og solcellepanel.

Hytta har alt på en flate og inneholder: Entre/ gang med god plass for yttertøy m.m. Stor stue med høy himling og nydelig utsikt. Her er utgangsdør til terrasse og vedovn som står sentral plassert i rommet. Kjøkken med innredning i heltre og plass til spisebord like ved. Toalettrom. 3 soverom med totalt 7 sengeplasser. I tillegg så er det en hems.

Hytta har en usjenert og aldeles idyllisk beliggenhet der det er ca. 20 -30 meter ned til vannet. Tomten er hovedsakelig en naturtomt med nakne fjellpartier fra hytta og ned til vannet. Her er også en stor terrasse som er delvis overbygd med godt takutstikk.

Ligger helt for seg selv og har ikke noe innsyn fra naboer.

Myglevann byr på flotte bademuligheter og andre vann aktiviteter, og i området er det flotte turmuligheter.

Rolandsveien 985 ligger helt nord i Lindesnes kommune og det er ca. 60 km fra Mandal.

Tomtestørrelsen er på 40 050 kvm og har lang vannlinje. Fra hovedeiendommen er det utskilt 4 ubebygde hyttetomter som det er mulighet for å få kjøpt.

Dette er en helt spesiell eiendom som er klar for overtakelse.

### Standard

Hytta ble bygd i 2006 og fremstår som godt vedlikeholdt. Her er solceller og vacuumtoalett. Det er ikke innlagt vann/ avløp eller strøm.

Gang:

Panel i tak, panel på vegger og belegg på gulvet. Praktisk inngangsparti med god plass for yttertøy m.m.

Stue:

Panel i tak, panel på vegger og laminat på gulvet. Stor stue med høy himling og utgang til terrasse. Her er trapp til hems og en vedovn som står sentralt plassert i rommet. Fra stuen er det nydelig utsikt til Myglevann.

Kjøkken/ spisestue:

Panel i tak, panel på vegger og laminatgulv. Flott kjøkken med innredning i heltre. Like ved er det plass til spisebord.

Toalettrom:  
Panel i tak, panel på vegger og belegg på gulvet.  
Er satt inn et jets vakumtoalett med underliggende tett tank.

Soverom 1:  
Panel i tak, panel på vegger og laminat på gulvet.  
Stort soverom med plass til dobbeltseng.

Soverom 2:  
Panel i tak, panel på vegger og laminat på gulvet.  
Stort soverom med plass til dobbeltseng.

Soverom 3:  
Panel i tak, panel på vegger og laminat på gulvet.  
Soverommet har god størrelse med 3 sengeplasser.

Hems:  
Stor hems på 33 kvm med lav takhøyde/ ikke målbart areal. Her gjenstår litt listverk.

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 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK:

Pipe og ildsted:  
Vurdering av avvik:  
• Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.  
Konsekvens/tiltak  
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Forhold som har fått TG2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendige trapper:  
Vurdering av avvik:  
• Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.  
Konsekvens/tiltak  
• Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Forhold som har fått TG2AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Taktekking:  
Vurdering av avvik:  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.  
Konsekvens/tiltak  
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp og beslag - 2:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
Skulle ha vert et utvendig svillbeslag på ytterdører.  
Konsekvens/tiltak  
• Tiltak:  
Anbefaler at utvendig svillbeslag blir montert.

Takkonstruksjon/Loft - 2:  
Vurdering av avvik:  
• Det er avvik:  
Søyler til takkonstruksjonen ved overbygg på siden ved inngangsparti er noe ute av lodd.

Konsekvens/tiltak  
• Tiltak:  
Fungerer med dette avviket.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger:  
Vurdering av avvik:  
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.  
Konsekvens/tiltak  
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendige trapper:  
Vurdering av avvik:  
• Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.  
Konsekvens/tiltak  
• Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

Kjøkken/spisestue > Avtrekk:  
Vurdering av avvik:  
• Kun ventilert i vindu.  
Konsekvens/tiltak  
• Mekanisk avtrekk bør etableres.

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

**Parkering**  
Det er plass til parkering på egen tomt.

**Diverse**  
Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten. Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

**Energi**  
**Oppvarming**  
Det er en vedovn som står sentral plassert i stue/ kjøkkendel.

**Energikarakter**  
Ikke angitt

**Energifarge**  
Ikke angitt

**Økonomi**  
**Tot prisant. ekskl. omk.**  
Kr 1 490 000

**Info kommunale avgifter**  
Fakturert beløp i 2023:  
Eiendomsskatt: Kr 2 721, 45

### Eiendomsskatt år 2023

Kr 2 721

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet eiendomsskatt påløper kostnader til for eksempel fyring/brensel, forsikring og innvendig/utvendig vedlikehold.

### Tilbud lånefinansiering

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

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 718, bruksnummer 6 i Lindesnes kommune.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ingen ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse.

### Vei, vann og avløp

Det er privatvei frem til eiendommen. Eiendommen har ikke innlagt vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse og LNF område.

Delareal 1 135 m

Formål Friluftsområde i sjø og vassdrag

Delareal 1 839 m

Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende

Delareal 616 m

Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende

Delareal 7 m

Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende

Delareal 12 m

Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende

Delareal 1 553 m

Formål Veg

Delareal 33 947 m

Formål Friluftformål

Delareal 822 m

Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende

### Adgang til utleie

Utleie er tillatt.

### Legalpant

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

### Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### Kommentar konsesjon

Eiendommen er bebygd, tomten er større enn 2 dekar, men mindre enn 100 dekar totalt og har ikke mer enn 35 dekar fulldyrket og/eller overflatedyrka jord. Kjøper er klar over at konsesjonsfriheten er betinget av at man ikke foretar bruksendring i strid med plan og at dette bekreftes overfor plan- og bygningsmyndigheten ved utfylling av egenerklæring om konsesjonsfrihet.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraksgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med megler.

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



### Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold:

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold:

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

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

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 490 000 Prisantydning

-----  
Omkostninger

15 100 Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt)

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

37 250 Dokumentavgift

240 Panteattest kjøper

500 Tinglysningsgebyr pantedokument

500 Tinglysningsgebyr skjøte

-----  
38 490 Omkostninger totalt

53 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

56 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

-----  
1 528 490 Totalpris. inkl. omkostninger

1 543 590 Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

1 546 390 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 38 490

### Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### Hvitvaskingsreglene

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

### Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### Boligselgerforsikring

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

### Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring 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 fastpris stor kr. 62.500,- for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.550,- oppgjørshonorar kr. 6.000,- og visninger kr. 2.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. 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

Tommy Svendsen  
Eiendomsmegler  
tommy.svendsen@aktiv.no  
Tlf: 464 32 223

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

### Salgsoppgavedato

02.10.2024

# Tilstandsrapport

Rolandsveien 985, 4536 BJELLAND

LINDESNES kommune

gnr. 718, bnr. 6



Sum areal alle bygg: BRA: 76 m<sup>2</sup> BRA-i: 76 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 19.09.2024

Rapportdato: 24.09.2024

Oppdragsnr.: 20127-1729

Referansenummer: CN7916

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Arnt Øyvind Myren



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005. Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005. Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter. Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



Oppdragsnr.: 20127-1729

Befaringsdato: 19.09.2024

Side: 2 av 18

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



### Hva er en tilstandsrapport?

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



### Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



### Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeår

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

### Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



#### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Fritidsbolig - Byggeår: 2006

#### UTVENDIG

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besikket fra bakkenivå. krenner og nedløp av stål er funnet i bra stand. Pipe er blitt helbeslått over tak. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av type villmarkskledning av under og på bord. Liggende villmarkskledning i begge gavlvegger. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med en rundstokk i møne og rupanel som undertak. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som mest sannsynlig er blitt luftet innvendig. Alle vinduer har utvendige løse sprosser. Åpnevinduer er topphengslet og noen vinduer har fast karm. Kun vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer. Hoveddør med glass som er innadslående og en balkongdør i stue med middels høy brystning. Større terrasse bak hytta og en terrasse på siden ved ved inngangsparti som er blitt delvis overbygget. Er en enkel trapp til terrasse ved inngangsparti.

[Gå til side](#)

#### INNVEDIG

Gulv: Laminat og gulvbelegg.  
Himling: Panel.  
Vegger: Panel av forskjellige typer.  
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

[Gå til side](#)

Etasjeskiller er av trebjelkelag i mellom etasjer og underliggende stubbloft i hovedetasjen. Ble målt en høydeforskjell på 8 mm, målt igjennom hele stuen. Plassbygget bratt trapp til hems. Innvendig har hytta furu fyllingsdører med tre spegler.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Laminatgulv, panel i himling og på vegger.  
Innredning med furu fyllingsfronter.  
Ingen ventilator over komfyr.

[Gå til side](#)

#### SPESIALROM

Toalettrom:  
Gulvbelegg, panel i himling og på vegger.  
Er satt inn et jets vakumtoalett med underliggende tett tank.

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Hytta har naturlig ventilasjon.  
Er lagt opp et mindre solcelleanlegg på 12 volt med tilhørende regulator og batteribank på hems.  
Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

[Gå til side](#)

#### TOMTEFORHOLD

Det er byggegrunn av fjell under hele hytta. Fundamentert ved hjelp av støpte pilarer som står dirkte på fjell med tilhørende dragere. Skråned naturtomt i rundt hytta.

[Gå til side](#)

#### Arealer

[Gå til side](#)

#### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

#### Lovlighet

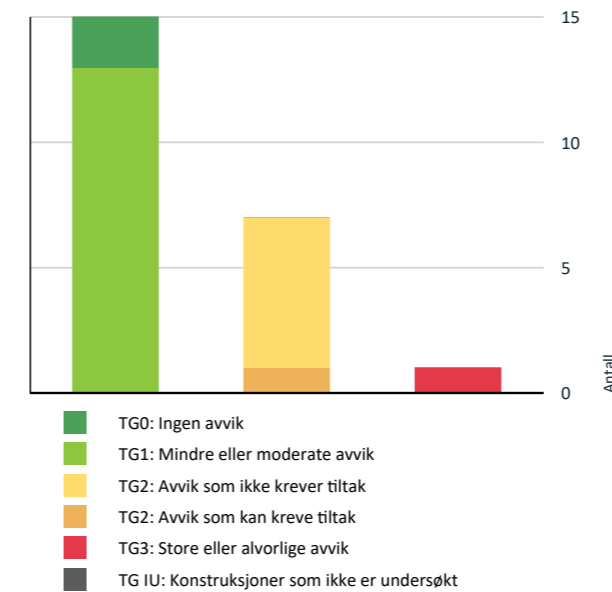
[Gå til side](#)

#### Fritidsbolig

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

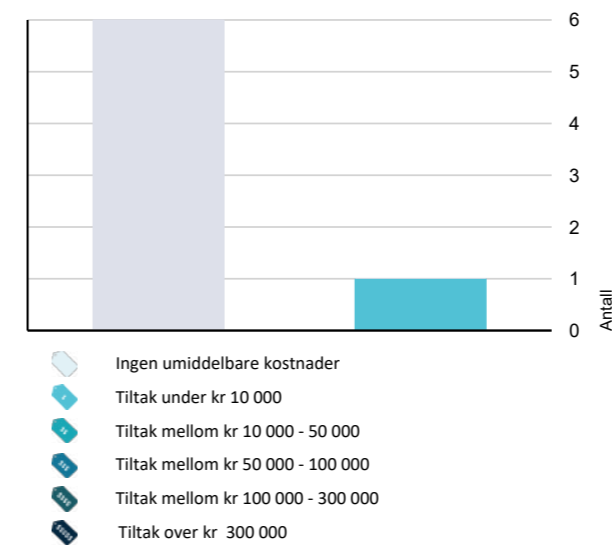
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Oppsummering av avvik

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

#### Fritidsbolig

##### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

##### TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Nedløp og beslag - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft - 2 [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

Kjøkken > Hoved > Kjøkken/spisestue > Avtrekk [Gå til side](#)

## Tilstandsrapport

### FRITIDSBOLIG



**Byggeår**  
2006

**Kommentar**  
Påbegynt i 2006.

**Standard**

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

**Tilbygg / modernisering**

2006 Tilbygg Tilbygg med oppgradering av eldre del.

### UTVENDIG

#### TG 2 Takteking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekkingen er av pappshingel. Taket er besiktiget fra bakkenivå.

**Vurdering av avvik:**

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

**Konsekvens/tiltak**

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Selve tekkingen har normal slitasje.



Deler av taktekkingen.

#### TG 2 Nedløp og beslag - 2

Utvendige beslag.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Skulle ha vært et utvendig svillbeslag på ytterdører.

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

Anbefaler at utvendig svillbeslag blir montert.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Utvendige svillbeslag på ytterdører mangler.

#### TG 1 Nedløp og beslag

## Tilstandsrapport

krenner og nedløp av stål er funnet i bra stand. Pipe er blitt helbeslått over tak.



Takrenner med tilhørende deler.

#### TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av type villmarkskledning av under og på bord. Liggende villmarkskledning i begge gavlvegger.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.



Tilgang på luft bak kledningen.

#### TG 1 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med en rundstokk i møne og rupanel som undertak. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som mest sannsynlig er blitt luftet innvendig.



Lukket takkonstruksjon i stue.



Takkonstruksjonen på hems.



Luftespalter i gesimsen for tilgang på luft til lukket takkonstruksjon.

#### TG 2 Takkonstruksjon/Loft - 2

*Punktet må sees i sammenheng med Takteking*

Søyler til takkonstruksjon ved svalgang.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Søyler til takkonstruksjonen ved overbygg på siden ved inngangsparti er noe ute av lodd.

**Konsekvens/tiltak**

## Tilstandsrapport

### • Tiltak:

Fungerer med dette avviket.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Søyler er ute av lodd.

### 1 TG 1 Vinduer

Alle vinduer har utvendige løse sprosser. Åpnevinduer er topphengslet og noen vinduer har fast karm.  
Kun vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.

### 1 TG 1 Dører

Hoveddør med glass som er innadslående og en balkongdør i stue med middels høy brystning.

### 1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse bak hytta og en terrasse på siden ved ved inngangsparti som er blitt delvis overbygget.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

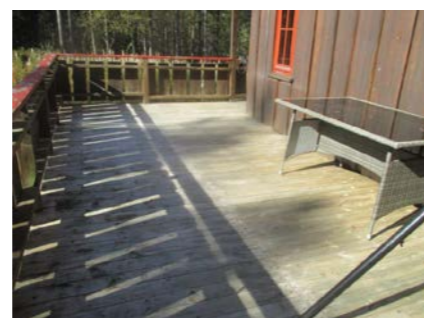
#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Deler av terrasse på siden ved inngangsparti.



Er blitt noe utvidet.

### 1 TG 2 Utvendige trapper

Er en enkel trapp til terrasse ved inngangsparti.

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

#### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.



Enkel trapp til terrasse.

## INNVEDIG

### 1 TG 1 Overflater

## Tilstandsrapport

Gulv: Laminat og gulvbelegg.

Himling: Panel.

Vegger: Panel av forskjellige typer.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

### 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag i mellom etasjer og underliggende stubbloft i hovedetasjen.

Ble målt en høydeforskjell på 8 mm, målt igjennom hele stuen.



Deler av underliggende stubbloft.

### 1 TG 3 Pipe og ildsted

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

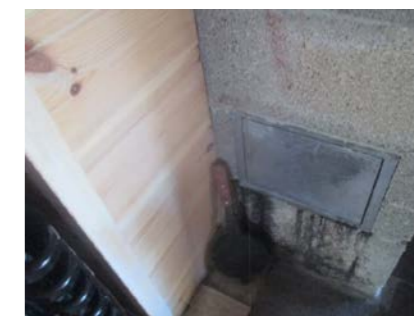
#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



Vedovn.



Sotluke nær brennbart materiale

### 1 TG 2 Innvendige trapper

Plassbygget bratt trapp til hems.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverkshøyder er under dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.

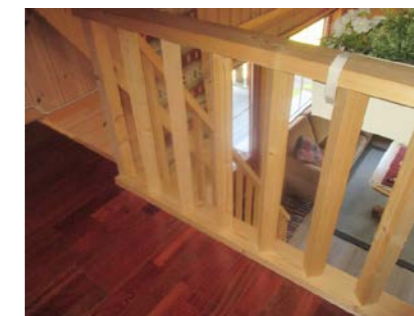
#### Konsekvens/tiltak

- Rekkverket er såpass lavt at det på grunn av sikkerhetsmessige forhold anbefales økning av høyde.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



Plassbygget trapp til hems.



Noe lav høyde rekkverk.

### 1 TG 1 Innvendige dører

Innvendig har hytta furu fyllingsdører med tre spegler.

## Tilstandsrapport

### KJØKKEN

#### HOVED > KJØKKEN/SPISESTUE

##### TG 1 Overflater og innredning

Laminatgulv, panel i himling og på vegger.  
Innredning med furu fyllingsfronter.



Deler av innredningen.



Anbefaler at det blir montert en sokkelfront.

#### HOVED > KJØKKEN/SPISESTUE

##### TG 2 Avtrekk

Ingen ventilator over komfyr.

#### Vurdering av avvik:

- Kun ventiler i vindu.

#### Konsekvens/tiltak

- Mekanisk avtrekk bør etableres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Ingen ventilator.

### SPESIALROM

#### HOVED > TOALETTROM

##### TG 1 Overflater og konstruksjon

Toalettrom:  
Gulvbelegg, panel i himling og på vegger.  
Er satt inn et jets vakumtoalett med underliggende tett tank.



Jets vakumtoalett.



Vannbeholder og vakumpumpe.

## Tilstandsrapport



Underliggende tank som må tømmes ved jevne mellomrom.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

##### TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon.

##### TG 1 Andre installasjoner

Er lagt opp et mindre solcelleanlegg på 12 volt med tilhørende regulator og batteribank på hemsan.



Noe eldre mindre solcellepanel.



Regulator.



Batteribank.

##### TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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



### TOMTEFORHOLD

# Tilstandsrapport

## Byggegrunn

Det er byggegrunn av fjell under hele hytta.

Skråned naturtomt i rundt hytta.

## ! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert ved hjelp av støpte pilarer som står dirkte på fjell med tilhørende dragere.



Støpt pilarer.



Langsgående dragere.



Deler av fundamenteringen.

## ! TG 0 Terrenforhold

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

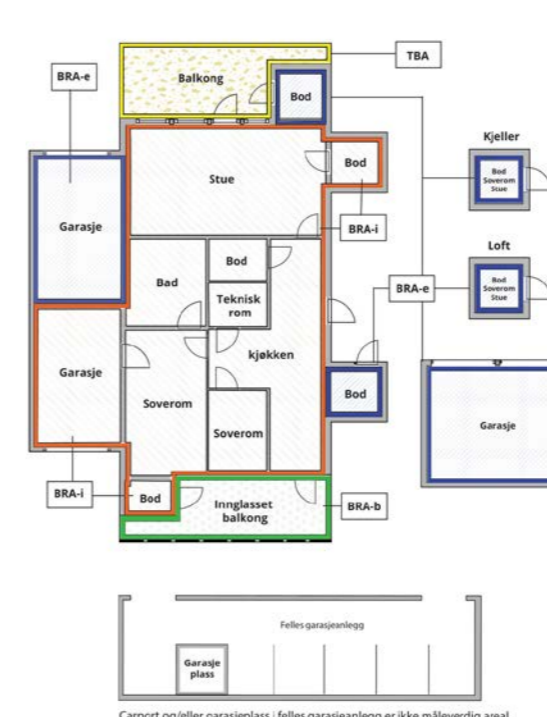
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



## Arealer

### Fritidsbolig

#### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM			
Hoved	76			76	47		76
Hems						33	33
<b>SUM</b>	<b>76</b>				<b>47</b>	<b>33</b>	<b>109</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>76</b>						

#### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Gang , Stue , Kjøkken/spisestue , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Hems	Hems		

#### Kommentar

#### Lovlighet

##### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

##### Brannceller

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

Ja  Nei

##### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

##### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	76	0

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
19.9.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4205 LINDESNES	718	6		0	40050.8 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Rolandsveien 985

#### Hjemmelshaver

Myren Arnt Øyvind, Koland Knut Terje, Hansen Lene Koland, Koland Monica

#### Felles formue

Kr.

#### Felles gjeld:

Kr.

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
0	2006	Gave

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	23.09.2024		Gjennomgått	4	Nei
Eiendomsverdi.no	20.09.2024		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.10.2005	I samband med tilbygget del.	Gjennomgått	2	Nei
Infoland.no	20.09.2024		Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSEnivÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CN7916>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408240189	
Selger 1 navn	
Arnt Øyvind Myren	
Gateadresse	
Rolandsveien 985	
Poststed	Postnr
BJELLAND	4536
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2006
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	18
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AØM

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?  
 Nei  Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?  
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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  
Beskrivelse
- 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
- 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

Initialer selger: AØM

2

Document reference: 1408240189

Document reference: 1408240189

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

Beskrivelse

Avtale om veirett til hytta

Document reference: 1408240189

#### Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet 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 forsikringssselskapet 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 næringseiendom
- 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).

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

Dersom forsikringssselskapet 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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: 1408240189

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnt Myren	0e6103675a8d163e36b576 39d29a03c7999fca79	23.09.2024 09:29:51 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408240189

- 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>

# Nabolagsprofil

Rolandsveien 985

## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 12 min
🚗 Tønnesland Linje 220, 416	19 min 10.2 km
🚗 Sylvskardet Linje 220, 416	20 min 11.2 km

## Avstand til byer

Kristiansand	1 t 10 min
Arendal	1 t 54 min
Stavanger	3 t 27 min

## Ladepunkt for el-bil

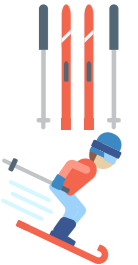
🚗 Recharge Bjelland	24 min
🚗 Hægeland	30 min

## Vintersport

Langrenn

Alpin

- Naglestad Skisenter
- Kjøretid: 55 min
- Skitrekke i anlegget: 1

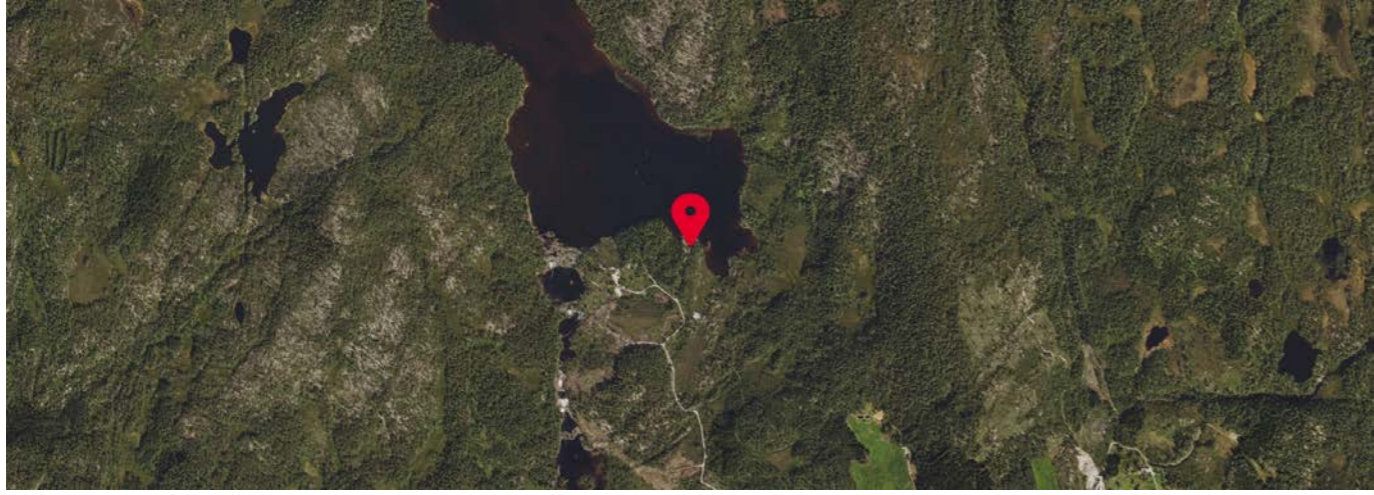


## Sport

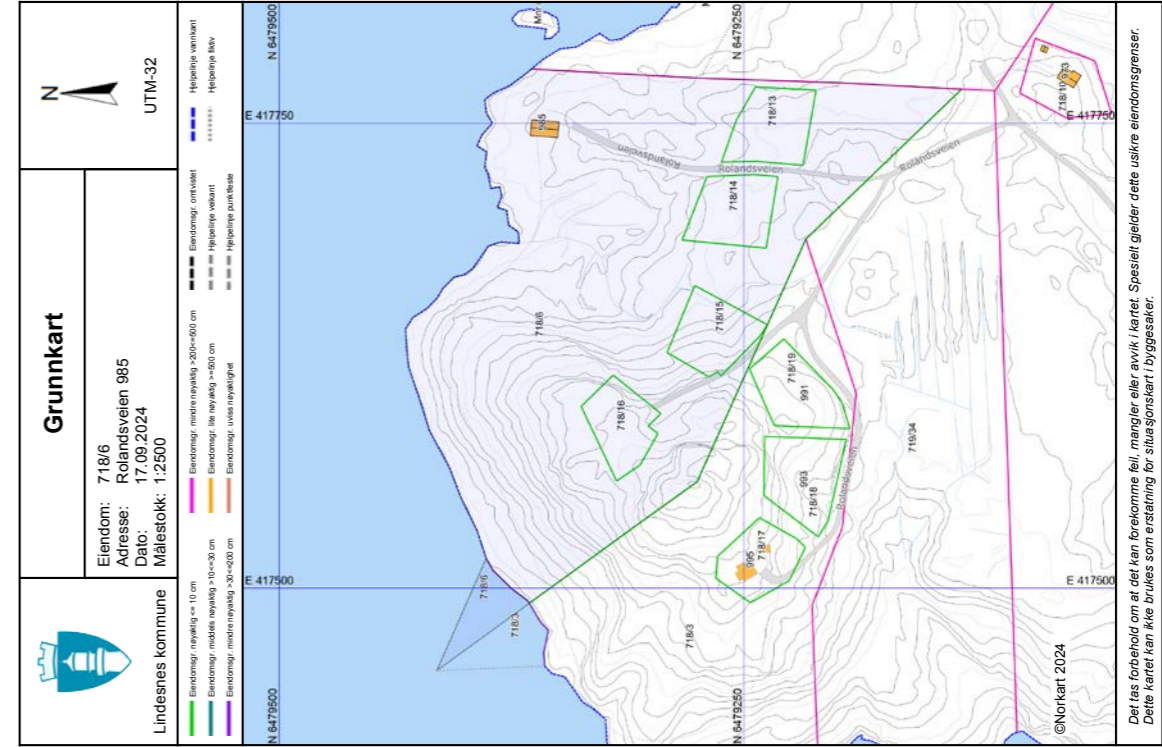
🏀 Bjelland skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	24 min 14 km
🏀 Smiheia Balløkke Ballspill	32 min 22 km

## Dagligvare

Joker Bjelland PostNord	23 min 14 km
Spar Hægeland Post i butikk, PostNord	30 min 21.6 km



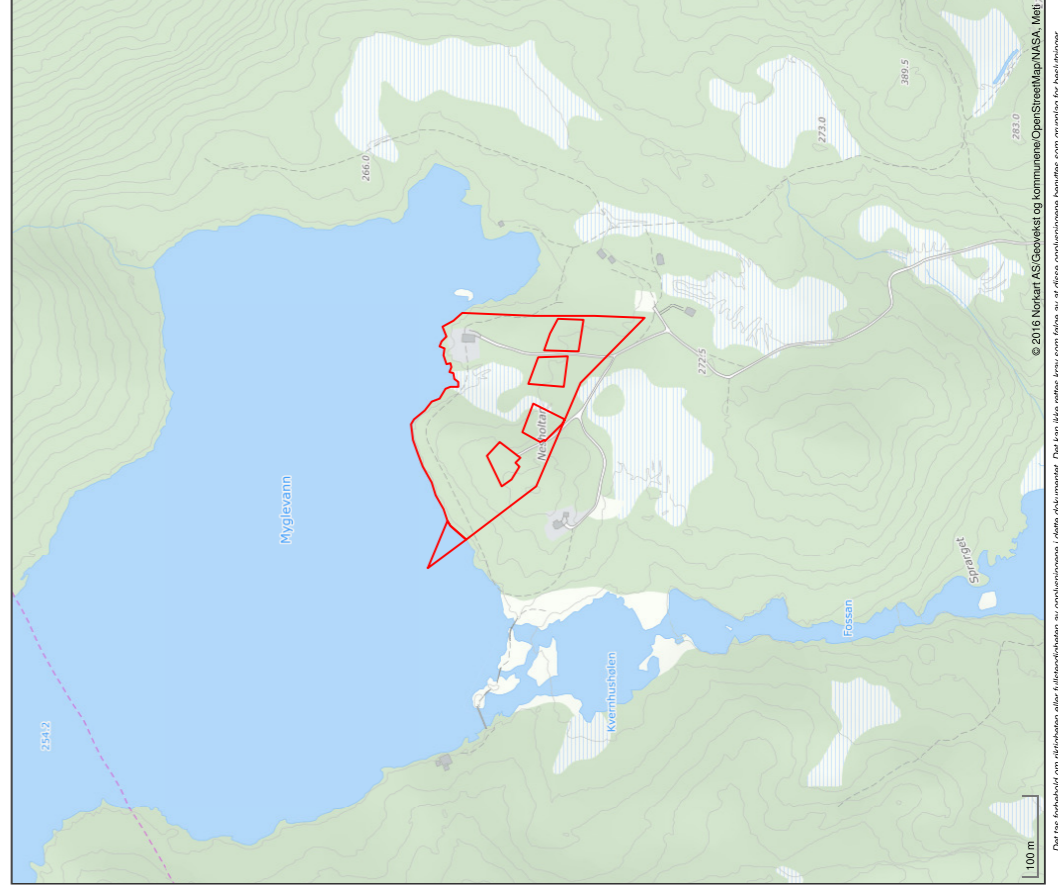
**FINN** Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik / kerfot. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart for eiendom 4205 - 71816//

Utskriftsdato: 17.09.2024



© 2016 Norkart AS. Geovest og kommunene. OpenStreetMap/NASA. Mell  
 Det tas forbehold om feilgrøten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



# Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

## Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	718	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rolandsveien 985, 4536 BJELLAND								

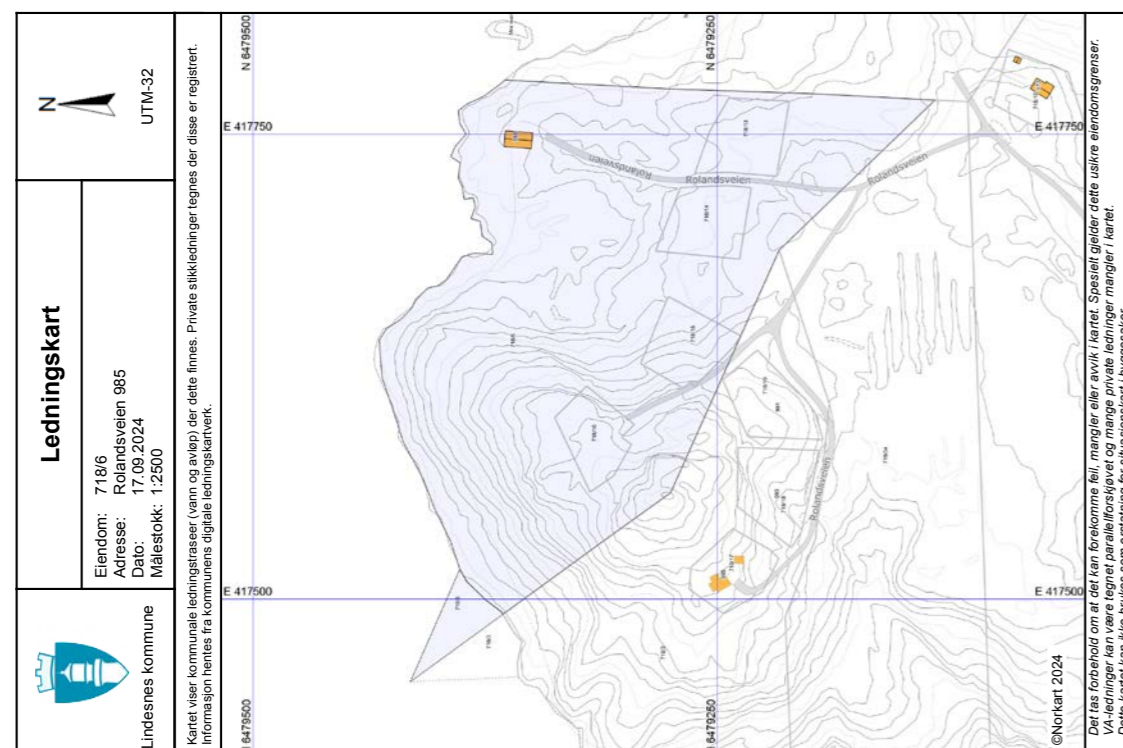
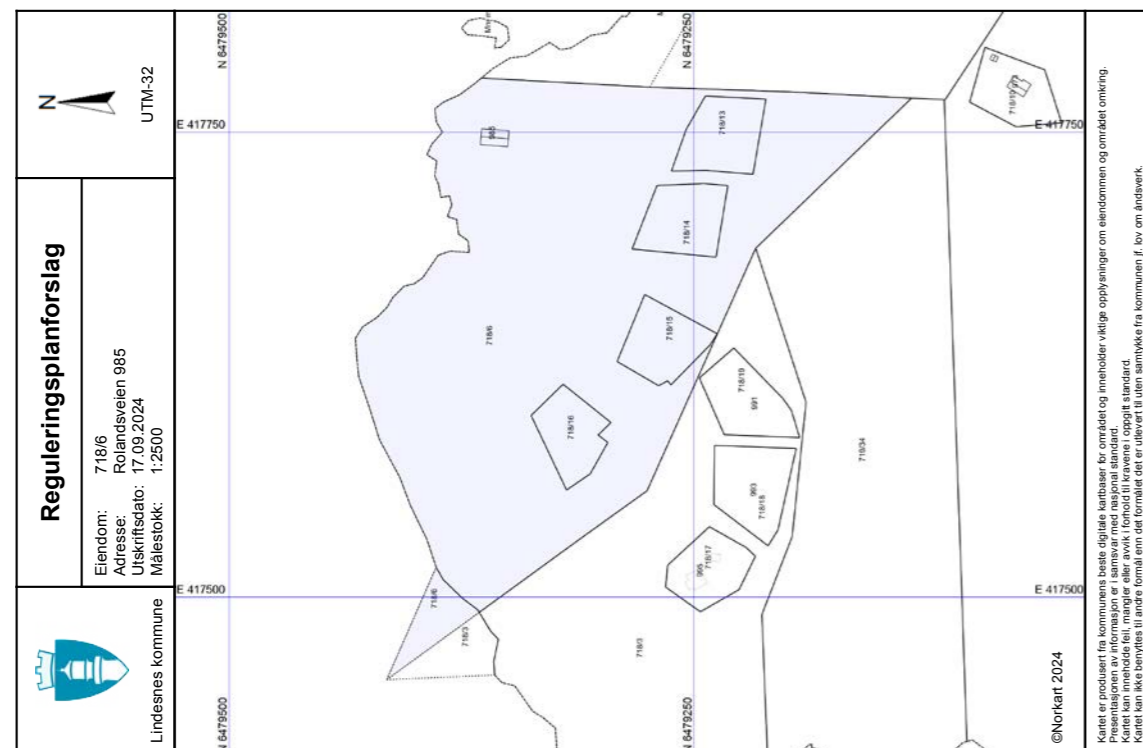
### Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei

#### 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.



## Kommentarer

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	718	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Rolandsveien 985, 4536 BJELLAND								

Det foreligger bygningsdokumenter fra byggets opprinnelse

Skylddeling 10.10.1905

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:**

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

Postadresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal, telefon: 38 25 70 00, e-post: [post@lindesnes.kommune.no](mailto:post@lindesnes.kommune.no)

## 0-konsesjon - Boplikt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	718	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Rolandsveien 985, 4536 BJELLAND								

Lindesnes kommune har innført forskrift om nedsatt konsesjonsgrense/nullkonsesjon.

Formålet er å hindre at eiendommer som bør benyttes som helårsboliger blir benyttet som fritidsboliger.

Boplikten oppfylles ved fast bosetting og når eier eller andre er folkeregistrert bosatt på eiendommen

Forskriften gjelder i hele kommunen (unntatt øyer uten veiforbindelse) for:

- Bebygd eiendom som er eller har vært i bruk som helårsbolig. Dette kan for eksempel være boliger i regulerte boligfelt, leiligheter, boliger på små landbrukseiendommer og frittliggende boliger på fradelte tomter.
- Eiendom med bebyggelse som ikke er tatt i bruk som helårsbolig - i område regulert til boligformål.
- Ubebygd tomt - regulert til boligformål.

Les mer på: [Boplikt - Lindesnes kommune](#)

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFØRSPØRSLER:**

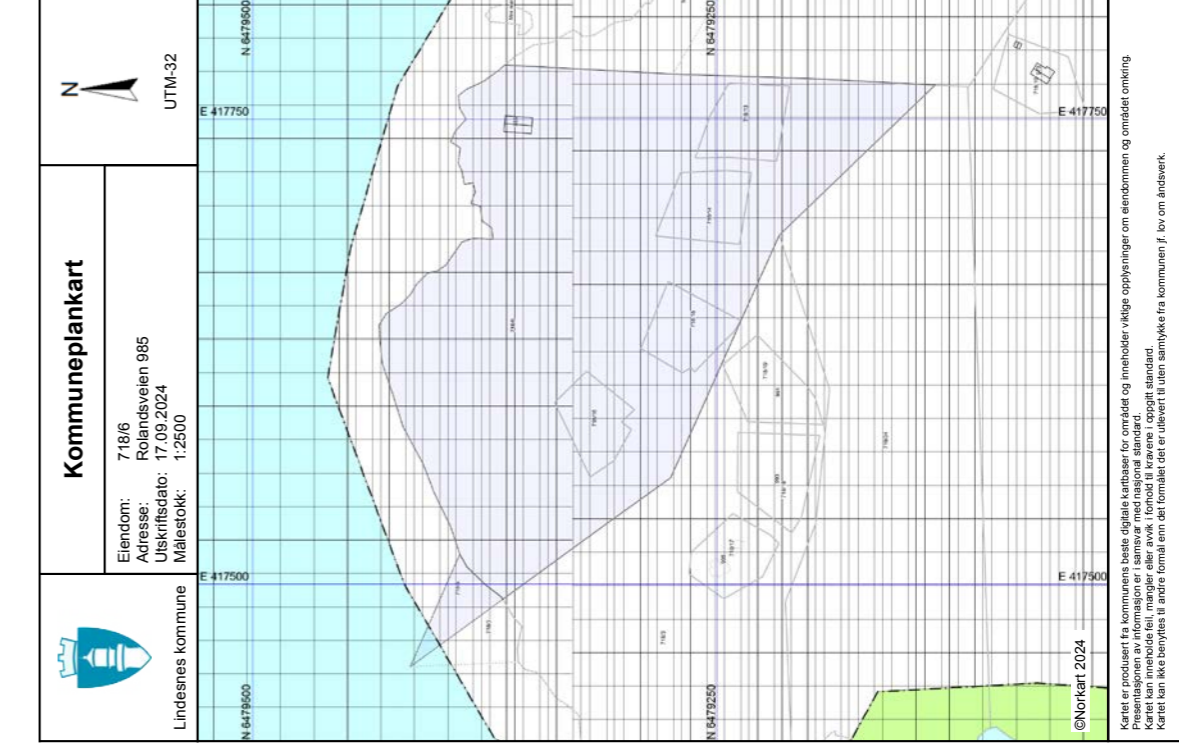
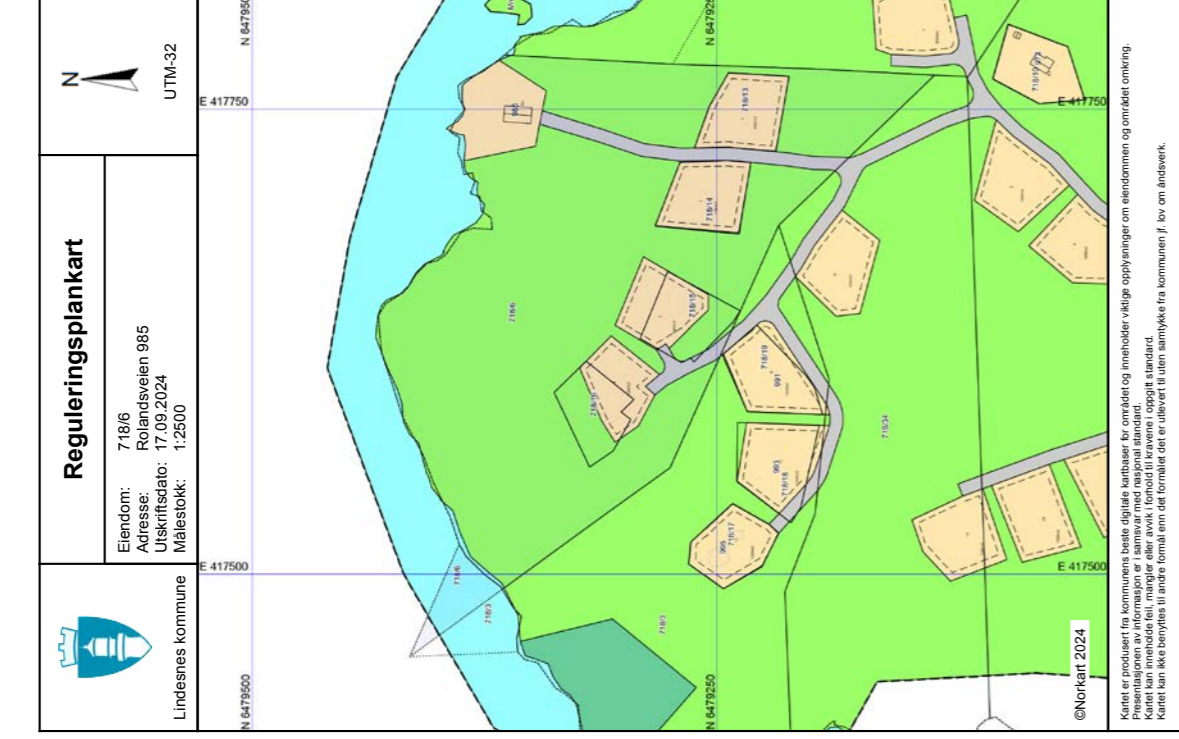
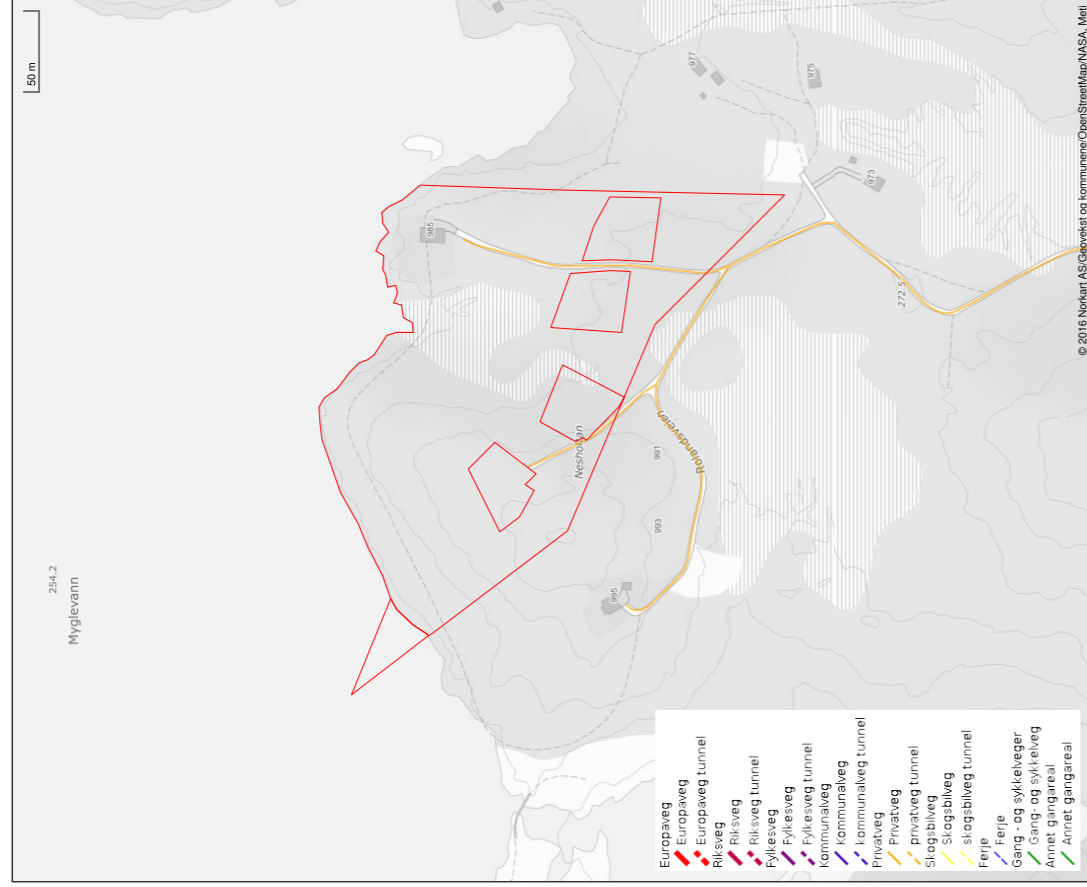
Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørslar.

Postadresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal, telefon: 38 25 70 00, e-post: [post@lindesnes.kommune.no](mailto:post@lindesnes.kommune.no)



# Vegstatuskart for eiendom 4205 - 718/6//

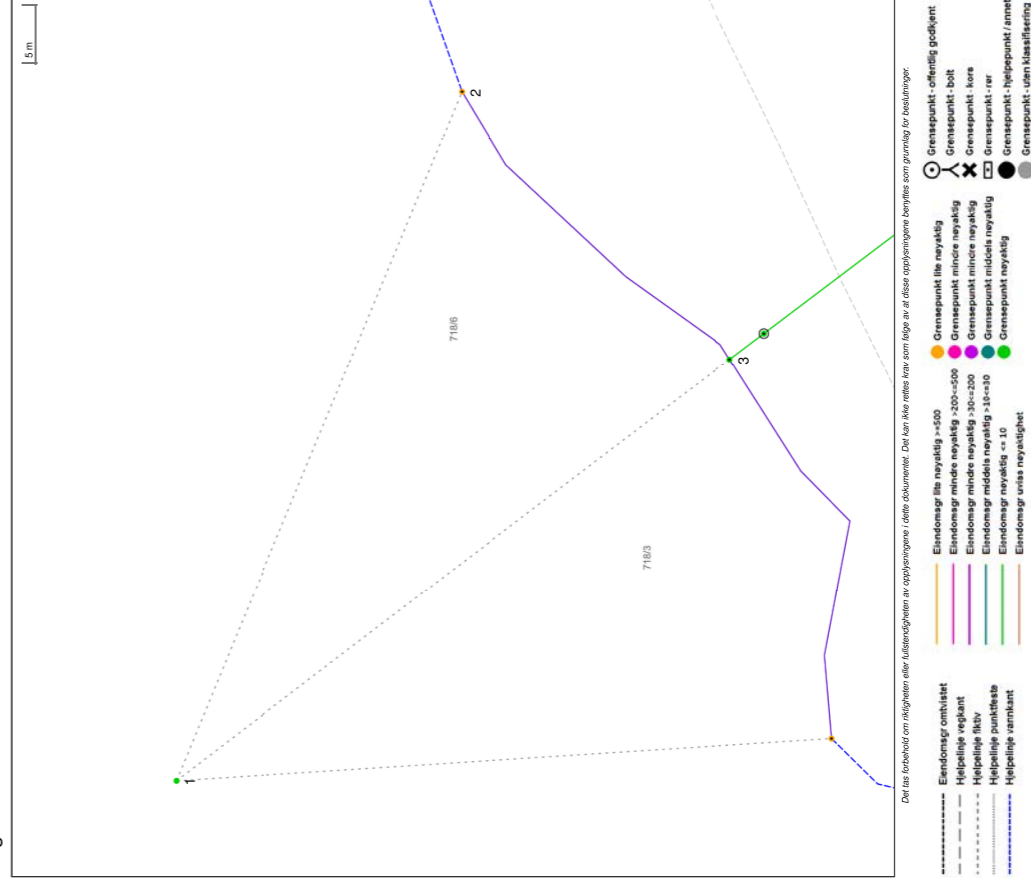
Utskriftsdato: 17.09.2024



# Eiendomskart for eiendom 4205 - 718/6//

Teig 1 av 2

Utskriftsdato: 17.09.2024





# Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal

Telefon: 41499824

Utskriftsdato: 17.09.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	718	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rolandsveien 985, 4536 BJELLAND								

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

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	202301
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2023-2035
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	07.09.2023
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6155/4205-202301%20Bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/6155/4205-202301%20Bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 39 932 m<sup>2</sup>  <b>KPHensynsonenavn</b> H910  <b>KPDetaljering</b> Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</p> <p><b>Delareal</b> 119 m<sup>2</sup>  <b>Arealbruk</b> Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone, Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 40 051 m<sup>2</sup>  <b>KPHensynsonenavn</b> H720  <b>KPBåndlegging</b> Båndlegging etter lov om naturvern</p>

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	201104800D
<b>Navn</b>	Myglevann hyttefelt
<b>Plantype</b>	Detaljregulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	14.06.2011
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/3238/201104800D_Reguleringsbestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/4205/dokumenter/3238/201104800D_Reguleringsbestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 1 135 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Friluftsområde i sjø og vassdrag</p> <p><b>Delareal</b> 1 839 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse-frittliggende  <b>Feltnavn</b> E4</p> <p><b>Delareal</b> 616 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse-frittliggende  <b>Feltnavn</b> 3</p> <p><b>Delareal</b> 7 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse-frittliggende  <b>Feltnavn</b> 1</p> <p><b>Delareal</b> 12 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse-frittliggende  <b>Feltnavn</b> 2</p> <p><b>Delareal</b> 1 553 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Veg</p> <p><b>Delareal</b> 33 947 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Friluftformål</p> <p><b>Delareal</b> 822 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse-frittliggende  <b>Feltnavn</b> 4</p>

# REGULERINGSBESTEMMELSER

## MYGLEVANN

### I MARNARDAL KOMMUNE

#### 1. GENERELT

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

#### **BEBYGGELSE OG ANLEGG**

- Fritidsbebyggelse
- Lekeplass/Felles grøntareal

#### **SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

- Kjøreveg

#### **LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL**

- Friluftsmål

#### **BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE**

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

#### 2. BEBYGGELSE OG ANLEGG

##### **2.1 Områder for fritidsbebyggelse**

- Innenfor områdene avsatt til fritidsbebyggelse kan det oppføres en hytte på hver tomt.
- Maksimalt tillatt bruksareal (T-BRA) er 125 m<sup>2</sup> for hver tomt, inkludert uthus/anneks, areal til åpen parkering medregnes ikke.
- Det kan bygges med maksimal mønehøyde på 5,5 meter over gjennomsnittlig planert terreng.
- Bygningers høydeplassering skal godkjennes av kommunen i forbindelse med byggesaksbehandlingen.
- Det skal sammen med byggesøknaden sendes inn målsatt situasjonsplan i målestokk 1:500. Den skal i tillegg til bebyggelsen vise adkomst, parkeringsareal og forstøtningsmurer.

Reguleringsbestemmelser Myglevann

- Hyttene skal bygges med saltak. Takvinkel mellom 25 og 40 grader.
- I tillegg til hovedhytta kan det på hver tomt bygges et frittliggende anneks/uthus med maks bruksareal på 25 m<sup>2</sup> og maks tillatt mønehøyde på 4 meter, avstand til hovedhytta skal ikke overstige 8 meter.
- Samtlige hytter skal plasseres slik at de faller naturlig inn i terrenget og i forhold til hverandre. Eksisterende vegetasjon og terreng skal i størst mulig grad bevares.
- Hyttene skal ha mørke-/ naturtilpassede farger. Dette gjelder også vannbord, hjørnebord, nedløpsrør, takrenner og utvendige karner/belistning m.m.
- Hyttene skal ha torvtak og kledning skal være av villmarkspanel/lafting eller tilsvarende.
- Hyttene skal plasseres på sammenhengende grunnmur/såle eller pilarer. Maksimal synlig grunnmurshøyde / pilarhøyde må ikke overstige 1 meter, dette gjelder også for terrasser.
- Samlet areal for terrasse skal ikke overstige 50 m<sup>2</sup>, og den skal være forbundet med hytta.
- De regulerte hyttetomtene skal ha minst 2 parkeringsplasser på egen tomt.

##### **2.1 Lekeplass/Felles grøntareal**

- Området kan opparbeides/tilrettelegges for felles bruk. Området kan tilrettelegges med bål-/grillplass, benker/bord, lavo/gapahuk, badeplass etc. Området er felles for alle hyttene/eiendommene i planområdet.

#### 3. SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

##### **3.1 Kjørevei**

- Felles adkomstvei til de regulerte hyttetomtene skal anlegges som vist på planen, og benyttes av de regulerte tomter / eiendommer som naturlig sokner til.

#### 4. LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL

##### **4.1 Friluftsmål**

- Det er ikke tillatt å drive virksomhet, herunder landbruksvirksomhet, som etter kommunens skjønn er til hinder for området bruk som friluftsområde. Innenfor området skal det ikke oppføres bygg eller utføres tiltak som er i strid med bruken av området som friluftsområde. Vegetasjon kan tynnes ut og pleies. Eventuelle fellesanlegg for vann/avløp/kabler kan tillates, dersom det er vanskelig eller vesentlig dyrere å legge dette i veien. Dersom en slik løsning velges skal det utføres med minst mulig terrenginngrep, og terrenget skal i størst mulig grad tilbakeføres til sin opprinnelige form.

Reguleringsbestemmelser Myglevann



# Lindesnes kommune

Adresse: Nordre Heddeland 26, 4534 Marnardal  
Telefon: 41499824

## 5. BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

### 5.1 Friluftsområde i vassdrag

- Det er ikke tillatt å drive virksomhet, som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde.

## 6. FELLESBESTEMMELSER

- Det tillates normalt ikke oppført gjerder mellom de enkelte hytter eller ut mot fellesareal. Unntatt er nødvendig sikringsgjerde.
- Det tillates ikke innlagt vann, før eventuell utslippstillatelse foreligger.
- Mindre vesentlige unntak fra disse bestemmelsene kan tillates av kommunen, når særlige grunner foreligger, jfr. plan- og bygningsloven.

Bestemmelser utarbeidet av Ing Geir Gjertsen AS.

Forslag til bestemmelser 01.07.2010 – gg  
Revisjon A-  
Revisjon B-

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7    Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt    Kilde: Lindesnes kommune

Kommunenr.	4205	Gårdsnr.	718	Bruksnr.	6	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Rolandsveien 985, 4536 BJELLAND								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Eiendomsskatt	2 721,45 kr
<b>Sum</b>	<b>2 721,45 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
MAR e-skatt fritidsbolig	907200 ‰	3,00 kr	1/1	0 %	2 722,00 kr	2 041,05 kr
					<b>Sum</b>	<b>2 722,00 kr</b>
						<b>2 041,05 kr</b>

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

Eiendomsskatt 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.



MARNARDAL KOMMUNE

Arkiv: GNR. 118/6  
Saksmappe: 05/00730-5

### MØTEBOK

Politisisk organ	Motedato	Saksnr.
Teknisk-, landbruk- og miljøutvalg	23.01.06	006/06

Saksbehandler: Reidun Flystveit  
Telefon nr. : 38 28 90 40

#### SØKNAD OM DISPENSASJON FRA KOMMUNEDELSPAN FOR BJELLAND AUSTHEI - BYGGEAVSTAND TIL VANN - GNR. 118/6 VED MYGLEVANN

##### Vedlegg:

Formannskapssak 068/05  
Kart M 1:2000 og 1:10000  
Fasadetegning av hytta  
Uttalelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen

##### Bakgrunn

**Kjell Koland, Furuveien 3, 4715 Øvrebo** er eier av ei lita hytte på gnr. 118/6 ved Myglevann i Bjelland.

Det foreligger søknad om å oppføre tilbygg til hytta. Området rundt Myglevann er åpnet for hyttebygging med en tomtegrense på 60 m. Eksisterende hytte ligger 22 m fra vann.

Fomannskapet gav i møte den 22.11.05 sin anbefaling om dispensasjon.

Saken ble sendt til uttalelse og det foreligger uttalelse fra Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen. Det settes som vilkår at tilbygget får en god tilpasning til naturen for at et dispensasjonsvedtak ikke skal påklages.

Det er Plan- og bygningslovens § 7 som gir hjemmel for et dispensasjonsvedtak.

##### Vurdering

Eksisterende hytte er ca. 40 år gammel og laftet. Eier ønsker å bevare dette og tilpasse tilbygget. Det foreligger tegning som viser ei lav hytte som vil gli godt inn i terrenget og ikke virke ruvende. Dagens hytte er på 25 m2 og vil få et tilbygg på 50 m2 som vender bort fra vann.

TLM-utvalget anbefales å gi dispensasjon som omsøkt.

##### Rådmannens forslag til vedtak:

Med hjemmel i Plan- og bygningslovens § 7 gis det dispensasjon fra kommunedelspan for Bjelland Austhei, byggeavstandskrav ved Myglevannet, for oppføring av tilbygg til eksisterende hytte på gnr. 118 bnr. 6.

Tilbygget skal vende bort fra vann og gis en utforming som er godt tilpasset natur og terreng.

##### Behandling i Teknisk-, landbruk- og miljøutvalg - 23.01.2006:

##### Vedtak i Teknisk-, landbruk- og miljøutvalg - 23.01.2006:

Rådmannens forslag til vedtak ble enstemmig vedtatt.

Utskrift sendes:

Kjell Koland  
Fylkesmannen i Vest-Agder, Miljøvernavdelingen

Dette vedtak kan i henhold til forvaltningslovens kap. VI, § 28 påklages til Fylkesmannen. Klagefristen er 3 uker fra det tidspunkt underretningen om vedtaket er kommet fram til klageren. Klagen skal framsettes skriftlig og sendes via TLM-utvalget.

<b>Arealdisponering (forts.)</b>			
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til: Går det høyestpent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndigheter/relevantebehovere		
Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven pbl §§ 65, 67	Tomta har adgang til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel: <input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringsstilletelse gilt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringsstilletelse gilt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved linglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Vann- og avløpsnett	Tilknytning i forhold til tomta <i>oppstilling av 2. fr. biler ved bommen</i> <input type="checkbox"/> - offentlig vannverk <input type="checkbox"/> Privat vannverk <input checked="" type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann <input checked="" type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann		
Avlepp pbl §§ 66, 67	Dersom vannutløst krysser annens grunn, foreligger rettighet ved linglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Tilknytning i forhold til tomta <input type="checkbox"/> Offentlig avleppsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avleppsanlegg Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Foreligger utslippstilletelse? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
Overvann	Dersom avleppsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved linglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avleppssystem <input type="checkbox"/> Terreng		
<b>Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)</b>			
Senterpunkt for tiltaket	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart): Senterpunkt angitt ved - X-koordinat: Y-koordinat:		
Koder	Bygningstypekode		
<b>Vedlegg</b>			
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	<input type="checkbox"/>
Gjensert av naboværrelse	C	-	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	-	<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og snitt	E	-	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input type="checkbox"/>
<b>Erklæring og underskrift</b>			
Tiltakshaver			
Tiltakshaver forplikter seg til å le gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningstloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn <i>Kjell Koland</i>   Telefon (dagtid)   Mobiltelefon   Ev organisasjon nr			
Adresse <i>Furuvien 3</i>   Postnr   Poststed			
E-postadresse <i>311055 Kjell.Koland</i>   Enkeltperson <input type="checkbox"/> Foretak/lagsmedlem <input type="checkbox"/> Off. virksomhet <input type="checkbox"/>			
Dato <i>31.10.2005</i>   Gjensert med bokstaver <i>KJELL KOLAND</i>			
© NBR nr 5153 Juli-2003 Side 2 av 2			

<b>Søknad</b>		Kommunens saknr																	
<b>Møting om tiltak</b>																			
etter plan- og bygningstloven §§ 81, 85, 86 a																			
Til kommune: <i>Marnardal Kommune</i>																			
<table border="1"> <tr> <td>Stiller: <i>OS 162</i></td> <td>Marina</td> <td>Stemmer: <i>3031-05</i></td> <td>Dok.nr</td> </tr> <tr> <td>Statistikk: <i>RFL</i></td> <td>Stemmer: <i>31.10.2005</i></td> <td>Kopi til</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Adk. kode P: <i>118/6</i></td> <td>Børerer tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Kassakode S: <i>Kassakode</i></td> <td>Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidsbyrået</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Stiller: <i>OS 162</i>	Marina	Stemmer: <i>3031-05</i>	Dok.nr	Statistikk: <i>RFL</i>	Stemmer: <i>31.10.2005</i>	Kopi til		Adk. kode P: <i>118/6</i>	Børerer tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?			Kassakode S: <i>Kassakode</i>	Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidsbyrået		
Stiller: <i>OS 162</i>	Marina	Stemmer: <i>3031-05</i>	Dok.nr																
Statistikk: <i>RFL</i>	Stemmer: <i>31.10.2005</i>	Kopi til																	
Adk. kode P: <i>118/6</i>	Børerer tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?																		
Kassakode S: <i>Kassakode</i>	Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidsbyrået																		
Meldingen gjelder: Gnr <i>118</i>   Brnr <i>6</i>   Fester   Seksjonnr   Bygningstnr   Boliger																			
Eiendoms/byggested: Adresse   Postnr   Poststed																			
Tiltakets art: <input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket <input type="checkbox"/> Mellemstore eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Mindre byggearbeid																			
Spesifiser kort tiltakets art																			
<b>Forhåndskonferanse</b>																			
Pbl § 53 a: Forhåndskonferanse er avholdt <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei   Dersom ja, vedlegg referert: Vedlegg nr <i>E</i>																			
Estetikk: Pbl § 74, 2. ledd: Estetisk utførelse og forholdet til omgivelsene   Vedlegg nr <i>E</i>																			
<b>Arealdisponering</b>																			
Pbl § 53 a: Arealdel av kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan eksisterende plan																			
Reguleringsformål: areal del av kommuneplan/erregningsplan/bebyggelsesplan - beskriv																			
Bebyggelsesregler i reguleringsplan: <input type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (%BYA) <input type="checkbox"/> Tiltatt bruksareal (T-BRA m <sup>2</sup> ) <input type="checkbox"/> Annet																			
Oppmålt tomt: <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei   Tomtens areal																			
Bebyggelse: gult, grønt og grad av utnyttning																			
<table border="1"> <tr> <td>Antall etasjer (TEK § 4-1)</td> <td>Ny bebyggelse</td> <td>Sum</td> </tr> <tr> <td>Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)</td> <td>m<sup>2</sup></td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bebygd areal (NS 3940)</td> <td>25 m<sup>2</sup></td> <td>50 m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket</td> <td></td> <td>75 m<sup>2</sup></td> </tr> </table>				Antall etasjer (TEK § 4-1)	Ny bebyggelse	Sum	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Bebygd areal (NS 3940)	25 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket		75 m <sup>2</sup>				
Antall etasjer (TEK § 4-1)	Ny bebyggelse	Sum																	
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>																	
Bebygd areal (NS 3940)	25 m <sup>2</sup>	50 m <sup>2</sup>																	
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket		75 m <sup>2</sup>																	
Vis beregning av grad av utnyttning																			
© NBR nr 5153 Juli-2003 Side 1 av 2																			

MARNARDAL KOMMUNE  
TEKNISK ETAT  
4534 MARNARDAL

KJELL KOLAND  
FURUVEIEN 3  
ØVREBØ  
2./2-05

MARNARDAL KOMMUNE	Saksnr. 05/162	Saknr. 05/549
STATUS: ÅFL	ÅFL	ÅFL
AVKOM P. gnr. 118/6	23 FEB. 2005	
AVKOM S.		
KASSELST.		

FEG SØKER HERVED OM Å  
BYGGE UT VÅR FAMILIEHYTTE SOM  
LIGGER VED MYGLEVANN I MARNARDAL  
KOMMUNE. GARDS NR. 118 BR.NR. 6  
MED 25-30 M<sup>2</sup>.  
GRUNNEN TIL UTBYGGINGEN ER Å FÅ  
FLERE SØVEROM SÅ VI KAN BRUKE DEN  
TIL OVERNATTING SAMMEN MED BARN  
OG BARNEBARN.

MILSEN  
*Kjell Koland*



MARNARDAL KOMMUNE

Arkiv: GNR. 118/6  
Saksmappe: 05/00162-4

MØTEBOK

Politisk organ	Møtedato	Saksnr.
Teknisk sjef delegasjon	25.01.06	013/06

Saksbehandler: Reidun Flystveit  
Telefon nr. : 38 28 90 40

**TILLATELSE TIL TILTAK - TILBYGG TIL HYTTE PÅ GNR. 118/6**

Det foreligger søknad om tillatelse til tiltak på gnr. 118 bnr. 6 ved Myglevann i Bjelland.

Tiltakets art: Tilbygg til hytte.

Tiltakshaver: Kjell Koland, Furuveien 3, 4715 Øvrebo

Det foreligger:

- Søknad datert 31.10.05
- Nabovarsel datert 31.10.06
- Situasjonsskart
- Tegninger
- Dispensasjon fra kommuneplanens avstandskrav for bygging ved Myglevann Vedtatt av TLM-utvalget 23.01.06, sak 006/06

Tilbygget får et areal på 50 m<sup>2</sup> og skal vende bort fra vannet.

Det skal ikke være innlagt vann i hytta og det skal benyttes biologisk toalett av godkjent type.

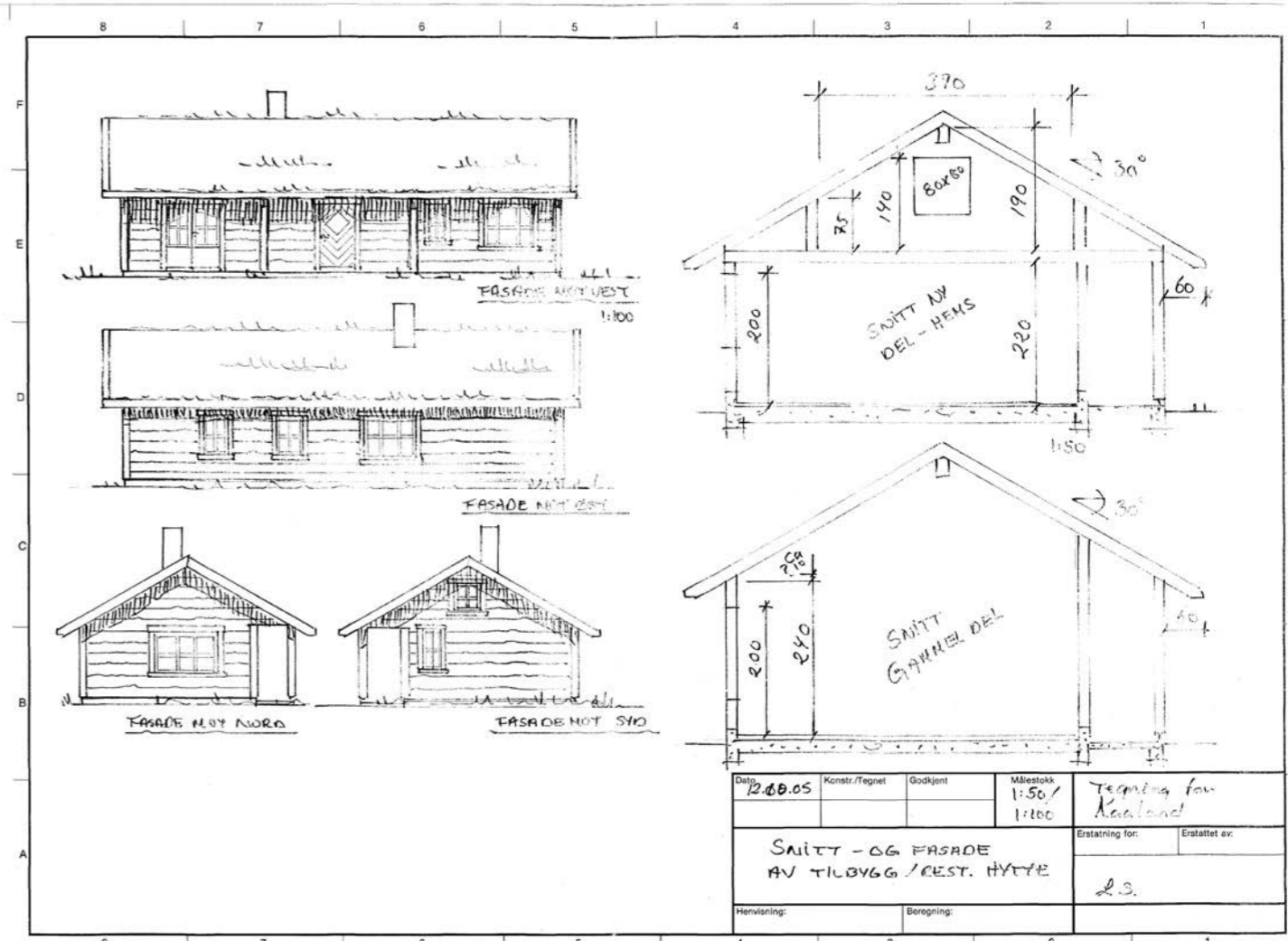
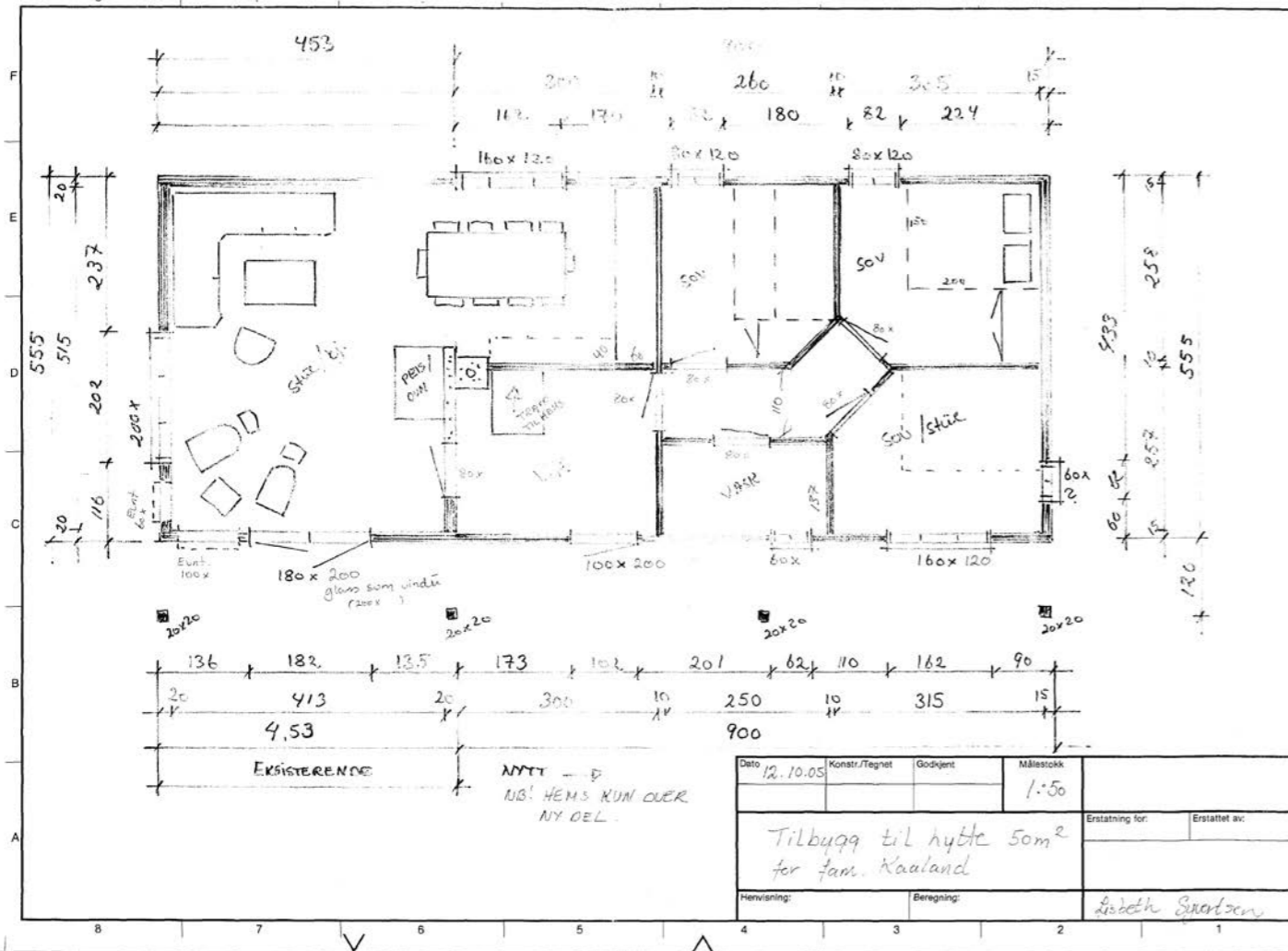
**Det gis med dette tillatelse til tiltak – tilbygg til hytte på gnr. 118/6 – Myglevann i Bjelland.**

**Teknisk etat skal ha varsel når arbeidet starter opp og når det er ferdigstilt.**

Vi gjør oppmerksom på at dersom byggearbeidet ikke er igangsatt innen tre år, faller godkjenningen bort.

Asbjørn Dale  
Teknisk sjef

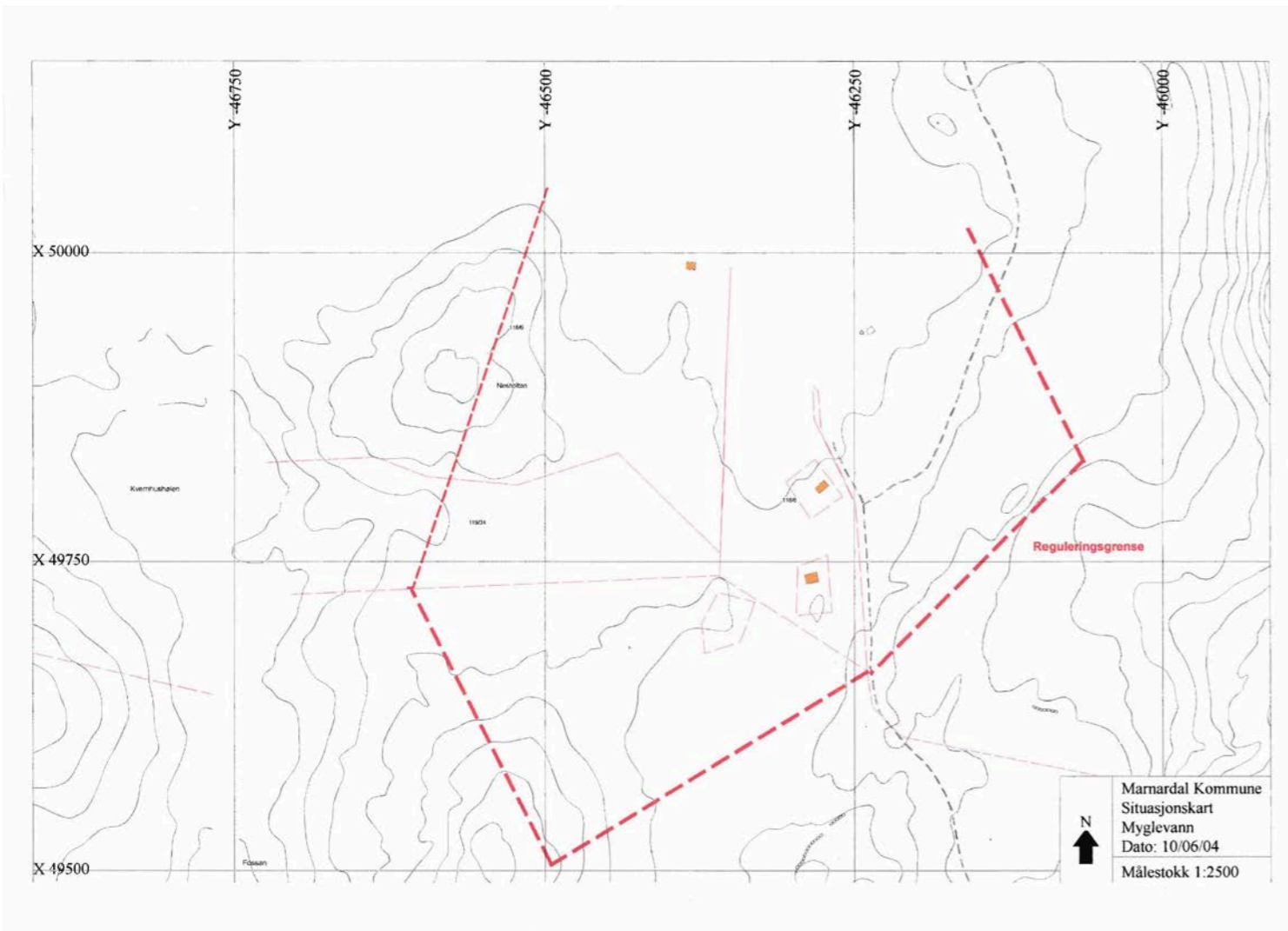
Reidun Flystveit  
saksbehandler



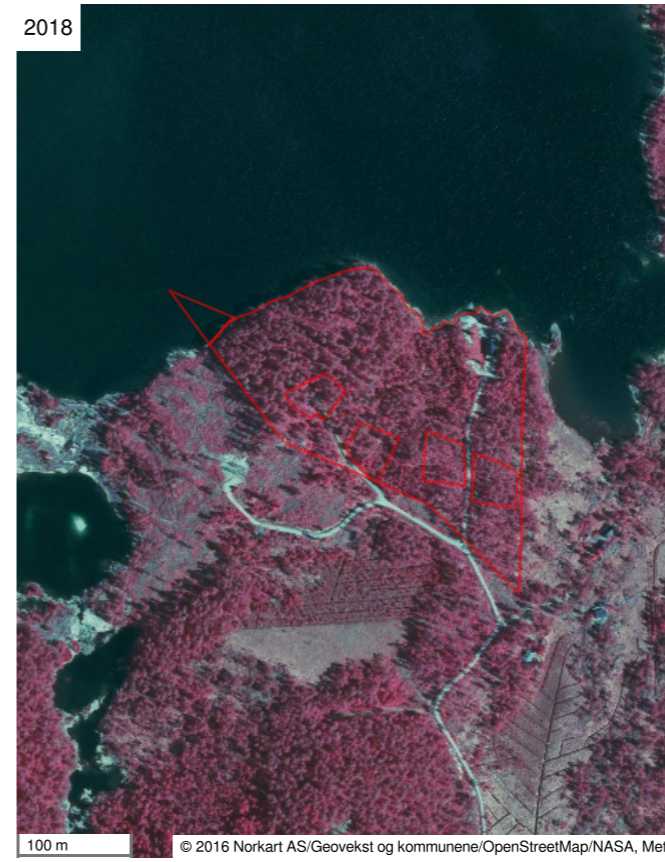


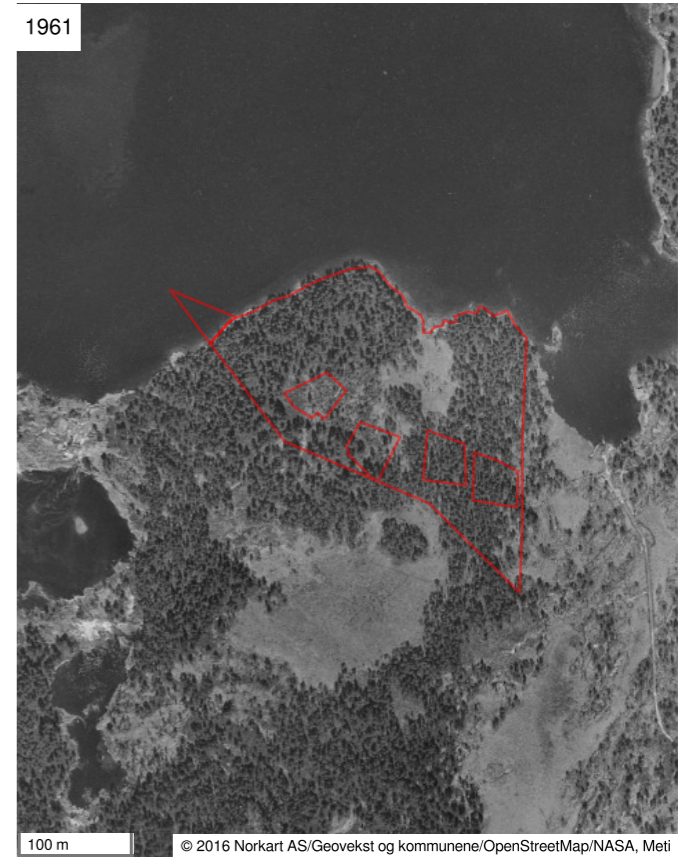
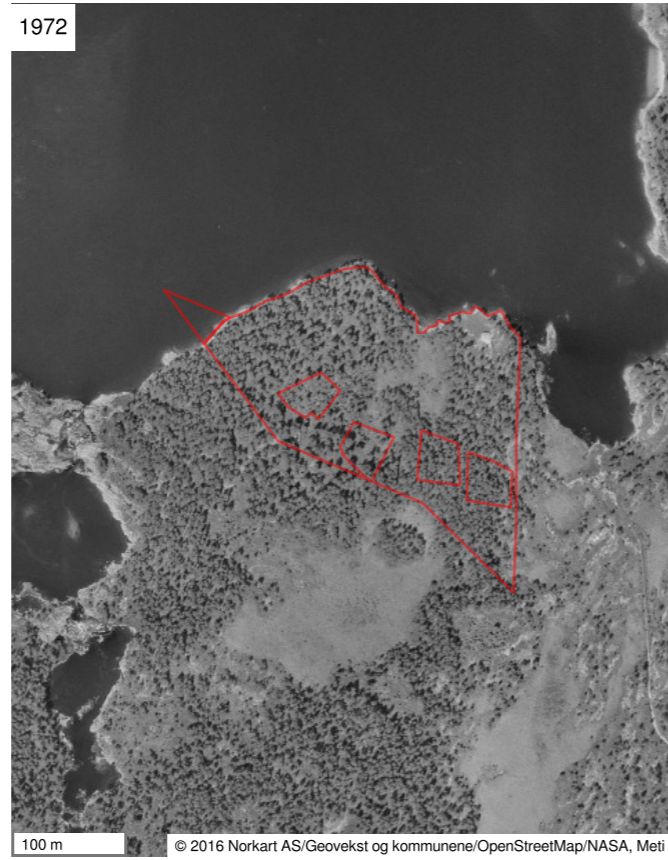
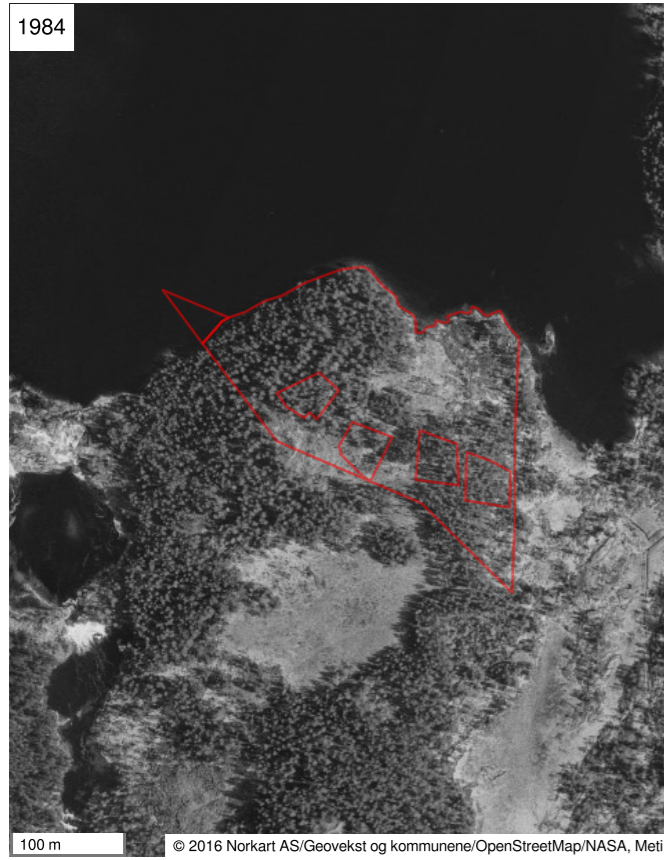
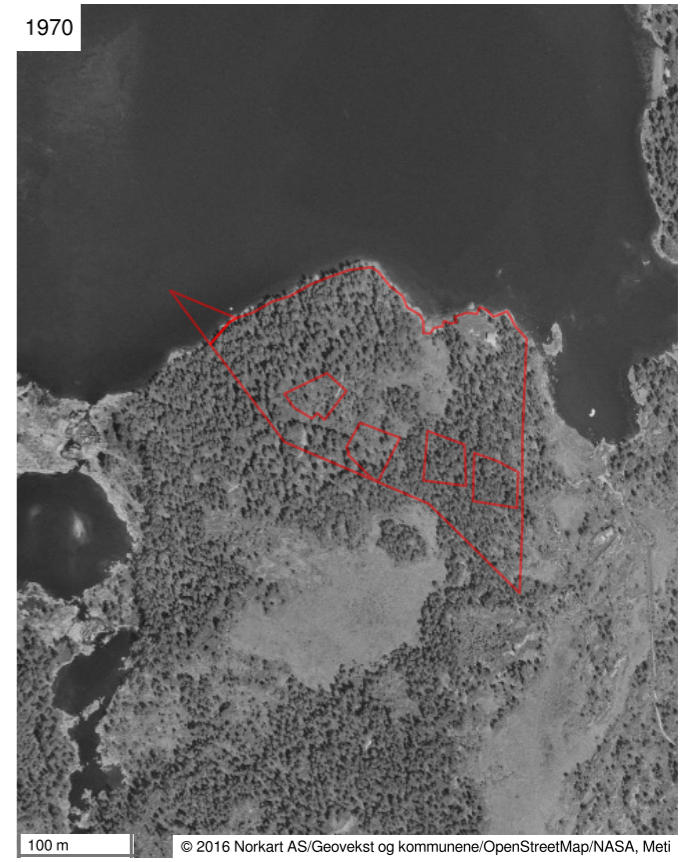
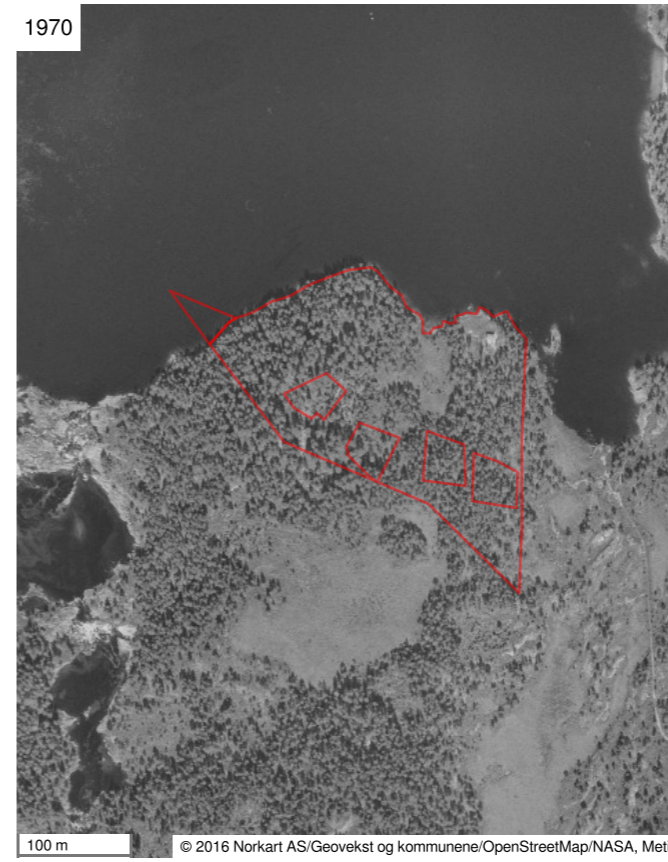
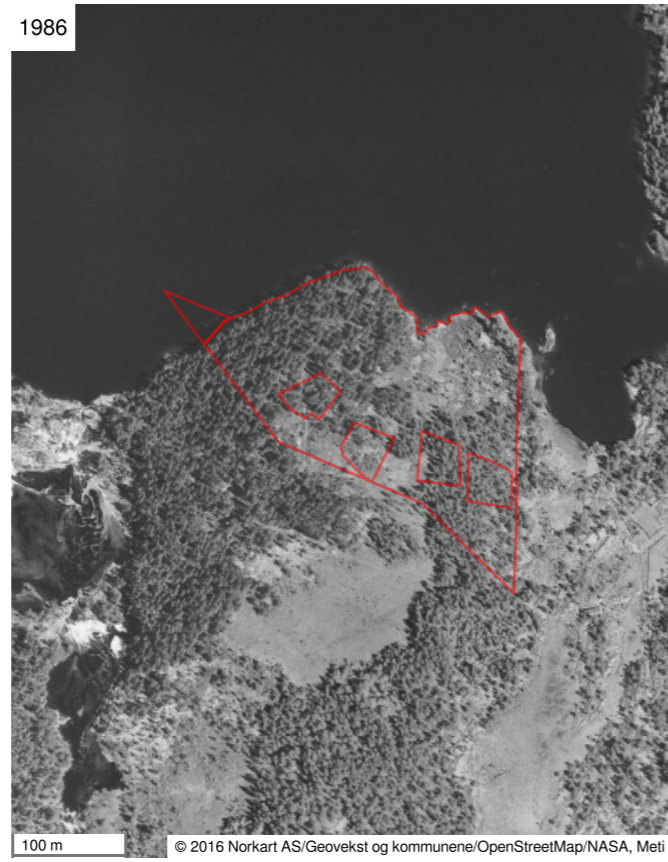


# Ortofotorapport for eiendom 4205 - 718/6//



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.





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

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	NESEHOLTAN	Beregnet areal	40050.8
Etablert dato	10.10.1905	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	01.02.2024	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0.02	Antall teiger	2
Arealmerknader	Hjelpelinje vannkant, Noen fiktive grenser		

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnnummerering Omnnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	718/6
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	01.09.2013 19.11.2013	2013/1956 1000-2011-0032		1021-Mnrvannmangler, 718/3, 718/6, 718/8, 719/34
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Jordskifte	01.09.2013 19.11.2013	2013/1956 1000-2011-0032		1021-Mnrvannmangler, 718/3, 718/6
Fradeling av grunneiendom Jordskifte	01.09.2013 12.12.2013	2013/1956 1000-2011-0032	Tinglyst 15.01.2014	718/6 (-1586,3), 718/13 (1586,3)
Fradeling av grunneiendom Jordskifte	01.09.2013 12.12.2013	2013/1956 1000-2011-0032	Tinglyst 15.01.2014	718/6 (-1553,7), 718/14 (1553,7)
Fradeling av grunneiendom Jordskifte	01.09.2013 12.12.2013	2013/1956 1000-2011-0032	Tinglyst 15.01.2014	718/6 (-1476,5), 718/15 (1476,5) 718/3
Fradeling av grunneiendom Jordskifte	01.09.2013 12.12.2013	2013/1956 1000-2011-0032	Tinglyst 15.01.2014	718/6 (-1350,8), 718/16 (1350,8)
Skylddeling Skylddeling	10.10.1905			718/1, 718/6

### Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6479353.66	417646.28		Ja	39061.8	Hjelpelinje vannkant (VA)
Eiendomsteig	6479394	417481.67		Nei	989	Noen fiktive grenser (NF)

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KOLAND MONICA F070683*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	KREKLINGSTIEN 2 4715 4715 ØVREBØ	Bosatt (B)
MYREN ARNT ØYVIND F170866*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	BELLEVUE 25 4790 4790 LILLESAND	Bosatt (B)
KOLAND KNUST TERJE F221271*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	ELISENLUND 2 4617 4617 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)
HANSEN LENE KOLAND F251173*****	Hjemmelshaver (H) 1/4	FURUVEGEN 1 4715 4715 ØVREBØ	Bosatt (B)

### Adresse

### Vegadresse: Rolandsveien 985

### Adressetilleggsnavn:

Poststed	4536 BJELLAND	Kirkesogn	05150203 Marnardal
Grunnkrets	1016 Koland	Tettsted	
Valgkrets	12 Bjelland		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	169251568		Fritidsbygg(hytersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	169251568	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	29.11.2006

### 1: Bygning 169251568: Fritidsbygg(hytersommerh. ol (161), Tatt i bruk

### Bygningsdata

Næringsgruppe	( )	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	80
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	80
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstathistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Tatt i bruk		25.08.2008

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Rolandsveien 985	H0101	718/6	80	0	0	0	

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	80	80	0	0	0

### 2: Bygningsendring 169251568-1: Tilbygg, Tatt i bruk 29.11.2006

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	50
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	50
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	25.01.2006	22.11.2006
Igangsettingstillatelse	05.09.2006	05.12.2006
Tatt i bruk	29.11.2006	05.12.2006

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	718/6	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	50	50	0	0	0



## 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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

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

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

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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

# Viktige endringer i avhendingsloven

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

## Forbudt å selge bolig "som den er"

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

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

## Egenandel

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

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

## Nytt om tilstandsrapporter

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



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

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

## Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

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

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

## Arealavvik

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

## Viktig for kjøper å være klar over

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

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

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



## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

- På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
- 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.
- 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.
- 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

- Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
- Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
- Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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.

## Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

**Adresse:** Rolandsveien 985  
4536 BJELLAND

**Meglerforetak:** Aktiv Sørlandet  
**Saksbehandler:** Tommy Svendsen

**Telefon:** 464 32 223  
**E-post:** tommy.svendsen@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

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

+ omkostningert iht. opplysninger i salgssoppgaven

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

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgssoppgave datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_ Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_ Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_ Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon



**aktiv.**  
Tar deg videre