

# Kviengveien 1

innhold

04

Velkommen til Kviengveien 1

---

06

Nøkkelinformasjon/Megler

---

21

Plantegning

---

25

Eiendommen

---

33

Tekniske dokumenter

---



Velkommen til

# Kviengveien 1

Eiendommen har en attraktiv og sentrumsnær beliggenhet på en romslig og solrik tomt, hvor man bor sentralt samtidig som man ligger skjermet og privat. Området byr på flotte rekreasjonsmuligheter året rundt med fine turområder, badeplasser og skiløyper i nærheten. Vegår er et stort og flott innlandsvann med gode muligheter for padling, bading og fiske. I sentrum finner man blant annet skole, dagligvarebutikk, bank, skianlegg og øvrige servicetilbud. Det er ca. 2,5 km til Vegårshei togstasjon og fortau helt frem til skolen.

Boligen går over to etasjer og inneholder blant annet en godkjent leilighet i 1. etasje. Eiendommen har dobbel garasje samt enkel garasje med bod og verksted. Tomten er pent opparbeidet med hage, veranda, skiferlagt inngangsparti og asfaltert innkjørsel, og grenser til et koselig tjern. Boligen fremstår jevnt over godt vedlikeholdt med en meget attraktiv beliggenhet.

## Kviengveien 1

Prisantydning	4 690 000
Omkostninger	118 600
Totalpris	4 808 600
Bruksareal	326,0 m <sup>2</sup>
BRA-I	241,0 m <sup>2</sup>
BRA-E	85,0 m <sup>2</sup>
Soverom	4
Etasje	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	2 286 m <sup>2</sup>
Byggeår	1983



## Kontakt vår megler



**Adrian Hamre Evensen**

Eiendomsmegler

+47 970 06 665

[adrian@arendalpartners.no](mailto:adrian@arendalpartners.no)

**&MEGLERHUSET  
PARTNERS**  
Vestregate 3 4801 Arendal















# Plantegning



# Innhold

Boligen inneholder:

1. etasje: Gang, stue, rom (soverom/kjøkken), bad, bod og 2 soverom. Godkjent leilighet.

2. etasje: Entré, toalett, vaskerom, kjøkken, stue, bad og 3 soverom.

Garasjer: Dobbel garasje. Enkel garasje med tilhørende delvis isolert bod og verksted.

BRA 326,0 m<sup>2</sup>

BRA-I 241,0 m<sup>2</sup>

BRA-E 85,0 m<sup>2</sup>



## 1. etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig, og avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.  
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.



## U. etasje

Tegningen er ikke målestokkholdig, og avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.  
Plassering av møbler er kun tatt med for å illustrere muligheter.

# Eiendommen

## Arealer

Totalt bruksareal: 326,0 m<sup>2</sup>

- BRA-i: 241,0 m<sup>2</sup>
- BRA-e: 85,0 m<sup>2</sup>
- BRA-b: m<sup>2</sup>

Det gjøres oppmerksom på at selger selv har foretatt areal oppmåling av begge garasjene. Takstmann har kun foretatt areal oppmålingen av selve huset.

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

## Standard

Boligen er opprinnelig oppført i 1983 og har i senere tid blitt jevnlig vedlikeholdt og oppgradert. Det er blant annet oppført tilbygg med ny gang, WC-rom og vaskerom i 2002. Badet ble oppgradert i 2008, og vaskerommet ble pusset opp i 2021 av faglærte håndverkere. Det meste av vinduer er byttet. Boligen fremstår dermed med en normal standard sett i forhold til byggeår, med flere oppgraderinger og vedlikeholdsarbeider utført over tid.

## Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

## Parkering

Parkering i dobbel garasje samt enkel garasje. Den enkelte garasjen er delvis isolert. Det er også god parkeringsdekning på egen tomt.

## Diverse

Boligen vil ikke bli ytterligere rengjort før overtakelse.

## Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

2.1.2 Årstall: 2008

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Snikker. rørlegger. elektriker og gulvlegger.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Øystein lindtveit. einar rørlegger haukenes. stebekk .

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

2.2.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

2.2.2 Årstall: 2021.

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Pussa opp vaskerom 2021.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben? Snikker Ø lindtveit.rørlegger åland.elektriker stebekk.

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

2.3.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

2.3.2 Årstall: 2010.

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Alt.

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben? Snikker Ø lindtveit rørlegger åland. elektriker stebekk.

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja.

Beskriv feilen og omfanget: Lekasje på grunmur pap ca 1998. Ble utbedret da.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

4.1.2 Årstall: 2022.

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet tak. vegger og vinduer Ø lindtveit har gjort alt arbeid fra 2002 til 2022.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Ø lindtveit.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

6. Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken? Ja.

7. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? Ja

Beskriv omfanget: Ca 1998 hul i grunmurspappen er blit utbedret.

8. Er det utført arbeid med drenering? Ja.

8.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

8.1.2 Årstall: 1998.

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært.

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Gravd opp og sett på ny grunmurspapp ca 1998 .

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja.

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

10.1.2 Årstall: 2016.

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet ut mestparten av el anlegg.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Elektriker stebekk.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

11. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke

tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja.

Spesifiser hvilken type: Avløpskvern.

12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja. Sprukket avløp, utbedret.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja.

13.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

13.1.2 Årstall: 2010.

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Reparert sprukket avløp.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Nilsen maskin.

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort: Noen sprekker i grunmur ikke gjort noen tiltak.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja.

Beskriv feilen eller endringen: Ny pipe ca 2002.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja.

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Tror det var husbukk i tak ble behandlet av skadedyr firma ca 2001.

25. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? Ja.

26. Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen? Ja.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

## Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport

### OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 3:

- Overflate gulv (Hovedbad):

Årsak Gulvet har fall fra sluk i rommets del nærmest døren, og det er registrert misfarging i gulvbelegget foran toalett, vask og dusj, samt under vasken.

Konsekvens: For kjøper innebærer dette TG3 grunnet avvik i fallforhold, med økt risiko for fremtidige fuktskader, selv om badet per i dag kan benyttes.

Anbefalt tiltak: Badet anbefales renoverert for å etablere korrekt fall til sluk og sikre forskriftsmessig utførelse

-Membran, tettesjikt og sluk (Hovedbad): Det er påvist avvik i forhold til sluk,

rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført. Gulvbelegg er kuttet for kort ved sluk og ligger ikke korrekt mot pakningen, noe som medfører en glippe på ca. 8 mm, selv om klemring er montert. Det er registrert motfall på gulvet ved dør inn til badet.

Konsekvens: For kjøper innebærer dette alvorlig avvik fra forskriftsmessig utførelse og økt risiko for skjulte fuktskader, noe som tilsier behov for full utbedring. Anbefalt tiltak: Badet anbefales renoverert for å etablere korrekt sluktilkobling og tilfredsstillende fallforhold.

-Overflate gulv(vaskerom):

Årsak: Membran ved terskel skal være minimum 25 mm over slukrist, og målt høyde er lavere enn dette.

Konsekvens: For kjøper innebærer dette avvik fra anbefalt utførelse og økt risiko for vannskader utenfor våtrommet.

Anbefalt tiltak: Badet anbefales utbedret for å sikre korrekt høydeforskjell mellom sluk og terskel i henhold til gjeldende krav.

-Overflate gulv (Bad underetasje): Det er registrert motfall på gulvet på høyre side av toalettet.

Konsekvens: For kjøper innebærer dette avvik fra anbefalt fallforhold på våtrom og økt risiko for fremtidige fuktskader.

Anbefalt tiltak: Det anbefales utbedring av fallforhold for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk.

-Membran, tettesjikt og sluk (Bad underetasjen): Det er registrert motfall på gulvet ved siden av toalettet.

Konsekvens: For kjøper innebærer dette avvik fra anbefalt fallforhold på våtrom, med kostnadsestimat oppført i punkt 7.3.2.

Anbefalt tiltak: Gulvet anbefales utbedret for å sikre tilfredsstillende fall mot sluk, og kostnad er angitt i punkt 7.3.2.

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Tak:

Årsak: Bygningsdelen er ikke vurdert utvendig grunnet snøforhold, og loftet er innvendig etterisolert med innblåst isolasjon uten synlig oppbygde luftespalter mot raft, hvor topp luftespalte burde vært minimum 200 mm over ferdig isolasjon.

Konsekvens: For kjøper innebærer dette usikkerhet knyttet til ventilering og fuktsikkerhet i takkonstruksjonen over tid.

Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere kontroll av ventilasjonsforhold og oppbygning av luftespalter for

å sikre tilfredsstillende lufting og korrekt funksjon av isolasjonen.

-Hovedbad (overflate, vegger og himling):

Årsak: Veggflater består av MDF-plater som tåler begrenset fuktpåvirkning, og det er registrert noe ujevn montering.

Konsekvens: For kjøper innebærer dette en viss usikkerhet knyttet til levetid og fremtidig vedlikeholdsbehov på veggflatene.

Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll av veggplatene og vurdering av oppgradering ved tegn til fuktskade eller svekket overflate.

-Membran, tettesjikt og sluk (vaskerom):

Membranen er fra 2020. Det er registrert manglende membranoppkant ved terskel, og det var ikke mulig å ta ut vannlåsen i sluket for kontroll.

Konsekvens: For kjøper innebærer dette økt risiko for skjulte fuktskader og usikkerhet rundt vaskerommets tettesystem.

Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere kontroll av sluk og membranoppbygging, samt utbedring for å sikre tilfredsstillende fuktsikring av vaskerommet.

-Overflate vegger og himling (Bad underetasje):

Det er registrert noe svelling i nedre del av veggplater, og rommet har mekanisk avtrekksvifte med fuktsensor.

Konsekvens: For kjøper innebærer dette behov for oppfølging og mulig utskifting av skadede plater dersom fuktpåvirkningen vedvarer.

Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere kontroll av fuktkilde og utskifting av svellskadede plater ved behov.

-Kjøkken hovedetasje:

Kjøkkenet fremstår i grei stand med enkelte bruksmerker, og det er montert avfallskvern i tilknytning til kjøkkenvask.

Konsekvens: For kjøper innebærer dette behov for demontering av avfallskvern og mulig tilpasning av avløpsinstallasjonen.

Anbefalt tiltak: Det anbefales å fjerne avfallskvernen og tilbakeføre installasjonen til forskriftsmessig løsning.

-Fuktmåling og ventilasjon:

Ventilasjon består kun av veggventiler, og ved hulltaking i bod mot terreng under bakkenivå ble det målt 7 vektprosent fukt, mens det inne i en åpen inspeksjonsluke ble målt over 30 vektprosent mot mur.

Konsekvens: For kjøper innebærer dette økt usikkerhet knyttet til fuktforhold i konstruksjonen under terreng.

Anbefalt tiltak: Inspeksjonsluke anbefales tettes

bedre, og ny fuktkontroll bør gjennomføres på et senere tidspunkt for å avklare om forholdet skyldes kondens eller vedvarende fuktpåvirkning.

-WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Det foreligger ikke dokumentasjon på innbygget systerne, og avløpsrør i grunnen er fra byggeår (1983), samt at systerne mangler spalte for lekkasjesikring.

Konsekvens: For kjøper innebærer dette økt usikkerhet knyttet til skjulte installasjoner og påregnelig risiko for fremtidige utbedringskostnader. Anbefalt tiltak: Det anbefales nærmere vurdering av systerneinstallasjonen for å sikre tilfredsstillende lekkasjesikring, samt påregnelig oppfølging av eldre avløpsrør.

-Varmtvannsbereder:

Varmtvannsberederen er av eldre type fra 1995, men fremstår i grei stand ved befaring.

Konsekvens: For kjøper innebærer dette påregnelig behov for utskifting på sikt.

Anbefalt tiltak: Det anbefales jevnlig kontroll og påregnelig utskifting ved tegn til svikt eller ved endt teknisk levetid

Arealopplysninger:

Arealangivelser er hentet fra tilstandsrapport utarbeidet av fagkyndig. Arealer er oppgitt i henhold til gjeldende bransjestandard. Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i tilstandsrapporten, herunder arealdefinisjoner og målemetode.

**Byggemåte**

Boligen er opprinnelig oppført i 1983. Eiendommen er senere påbygd i 2002 med ny gang, wc og vaskerom. Eiendommen fremstår godt vedlikeholdt og tatt vare på.

Det er jevnlig blitt oppgradert med blant annet nye vinduer, tak, el anlegg, vaskerom, innvendige overflater, kjøkken, m.m. Se vedlagt tilstandsrapport og egenerklæring for mer detaljert info.

**Tomt**

Denne tomten er eiet. 2286,00 kvm.

Solrikt og hyggelig beliggende tomt med hage, veranda, skiferlagt inngangsparti. Innkjørselen er asfaltert med enkel adkomst til både den doble garasjen og den enkle garasjen. Tomta grenser til et koselig tjern.

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse iflg. kommunen fra boligen opprinnelig

ble bygd, men det foreligger godkjente byggetegninger.

I henhold til plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige.

Arealet i underetasjen er omgjort etter opprinnelig byggeår med godkjent bruksendring. Det foreligger ferdigattest for arbeidene datert 27.05.1993. Ferdigattest gjelder for bruksendring av underetasjen fra disponibelt areal til boligareal/leilighet. Det er i dag klargjort og godkjent for en egen leilighet i underetasjen, med unntak at det ikke er installert kjøkken.

Det er uklart om de to rommene betegnet som soverom, oppfyller krav til både lysinnslipp, rømningsvei, m.m.

Eiendommen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller få godkjent omgjøringen nå i ettertid.

Kommunen kan kreve at dagens forskrifter og lovverk legges til grunn ved omsøking, disse setter bl. annet krav til takhøyde, lysflate, ventilasjon, rømningsvei, brannsikring, m.m. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, blir dette kjøpers ansvar og risiko siden boligen selges slik den fremstår.

Det foreligger ferdigattest datert 18.05.2000 for garasje.

**Adgang til utleie**

Utleieenheten er godkjent som separat boenhet og kan leies ut.

**Oppvarming / energiforbruk**

Boligen er oppvarmet med varmpeupe i begge etasjer, peisovn i begge etasjer, varmekabler i enkelte rom samt noen panelovner.

Energikarakter: E - Gul

Energiforbruk foregående år var kwh. Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

**Beregnet totalpris**

Prisantydning kr 4 690 000,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

117 250,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

4 828 500,- Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld

---

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

**Kommunale avgifter**

Kr. 38 580,- for 2024.

Kommunale avgifter inkluderer: Vann, avløp, feiing, eiendomsskatt og renovasjon. Det gjøres oppmerksom på at renovasjon er blitt beregnet ut med to stk abonnemeter, dette da boligen har godkjent leilighet i underetasjen.

**Eiendomsskatt**

Kommunen har innført eiendomsskatt. Denne baseres denne på markedsverdien minus bunnfradrag multiplisert med den promillesats som til enhver tid gjelder for den enkelte kommune (p.t 2-7 promille). Spørsmål om eiendomsskatt rettes til kommunen.

**Formuesverdi**

Primær formuesverdi kr. 806 015,00. Sekundær formuesverdi kr. 3 224 059,00. Gjeldende for ligningsåret 2024.

Oppgitt formuesverdi er basert på siste tilgjengelige fastsatte formuesverdi fra Skatteetaten. Årstall angir hvilket ligningsår verdien er knyttet til, og endelig formuesverdi kan avvike. Formuesverdien avhenger blant annet av om boligen benyttes som primær- eller sekundærbolig. Primærbolig verdsettes normalt til en lavere andel av beregnet markedsverdi (om lag 25 %). For primærbolig kan verdsettelsen variere avhengig av boligens verdi og gjeldende regelverk. Sekundærbolig verdsettes til en høyere andel (inntil 100 %). Det er vedtatt endringer i beregningsmodellen for formuesverdi fra skatteåret 2026, og endelig formuesverdi kan bli høyere enn oppgitt.

**Forsikring**

Eiendommen er forsikret i Frende Skadeforsikring AS med polisnr. 7731602.

## Regulering

Eiendommen er regulert til boligformål.

Reguleringsplan for Mauråsen, med PlanID 2009031R , vedtatt 25.08.2009 , er gjeldende.

Tomta er ihht kommuneplan også avsatt til boligformål.

Plankart med reguleringsbestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjøre seg kjent med disse.

## Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp via private stikkanlegg. Det er avløpskvern tilhørende boligen. Privat og kommunal vei opp til huset. Den private delen står eier selv ansvarlig for vedlikehold på.

## Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser.

Kommunen har lovbestemt legalpant i eiendommen som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenheten vises det til avgivereiendommen. Slike dokumenter er normalt ikke innhentet i forbindelse med salget.

## Konsesjon og odel

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 overflatedyrket 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. Det er en forutsetning for handelen at kjøper signerer denne, og at erklæringen godkjennes av kommunen før overtagelse.

## Boplikt

Det er ikke boplikt i dette området.

## Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger handelen:

Hvitevarer på kjøkkenet.

I salgsoppgaven finner du NEF sin standardliste «Oversikt over løsøre og tilbehør». Listen gjelder med mindre annet er særskilt oppgitt i salgsoppgaven. Dersom noe som står på listen ikke finnes på eiendommen, følger det heller ikke med. Med mindre annet er opplyst, medfølger integrerte hvitevarer på kjøkken. Alt løsøre og utstyr som medfølger overdras uten garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Kjøper må påregne at det kan være hull og merker etter innredning eller utstyr som ikke følger med.

## Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept. Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

## Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

## Boligselgerforsikring

Selger har tegnet Boligselgerforsikring levert av Gjensidige. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 14 000 000,- . Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå dette før bud inngis.

## Boligkjøperforsikring

Sammen med Gjensidige har vi skreddersydd et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Pakken inkluderer bl.a. husforsikring, innboforsikring Pluss, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet.

Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne Boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/Boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for Boligkjøperpakken og Boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

## Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Det informeres om at det ikke er angrerett ved kjøp av eiendom og ved aksept av bud er bindende avtale mellom selger og kjøper inngått.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. Eiendomsmeglingsloven § 6-8 (3). Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger.

Eiendomsmegler har ikke lov til å formidle hemmelige bud eller bud med forbehold som hindrer megler i å formidle budet til andre enn selger, jf eml 6-8 (3). Slike bud vil derfor ikke bli formidlet til selger. Eiendomsmegler er iht eml § 6-8(6) pålagt å gjennomføre kontroll av budgivers finansiering. Dersom det ikke er mulig for megler å gjennomføre dette før aksept av bud plikter megler å advare selger om risiko knyttet til dette.

Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført. For seksjon/andel/akjse-bolig vil forretningsfører normalt kreve ekstra eierskiftegebyr dersom de har mottatt eierskiftemelding og det i ettertid skal legges til/endre kjøper. Eierskiftemelding sendes normalt fra megler til forretningsfører samme dag som budaksept.

## Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest

ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

## Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller

erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at dersom det foreligger vesentlig mislighold, har selger rett til å heve etter 30 dager fra avtalt betalingstid. Kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

#### **Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)**

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

#### **Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt**

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Meglerhuset & Partners, Arendal sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

#### **Behandling av personopplysninger**

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på foretakets hjemmeside.

#### **Eier**

Eier er Anette Stebekk og Einar Stebekk.

#### **Adresse, matrikkel og oppdragsnummer**

Eiendommens adresse er Kviengveien 1. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 43, bnr. 59 i

Vegårshei.

Vårt oppdragsnummer er 40260115.

#### **Megler og meglers vederlag**

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 1,200 % av salgssummen inkl. mva (minimum 55 000 inkl. mva)

Markedspakke: 12 900,00  
Oppgjørshonorar : 6 100,00  
Annonsering: 16 500,00  
Tilrettelegging: 13 900,00

Meglens vederlag er avtalt til ,

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenester som tilbys i sammenheng med eiendomshandelen. Dette gjelder blant annet strømleverandører, boligkjøperprodukter, boligalarm o.l.). For ordens skyld gjøres det oppmerksom på at Hjem.no eies av eiendomsmeglingsforetakene og oppdragstaker kan ha en mindre aksjepost i eierselskapet Bomega AS.

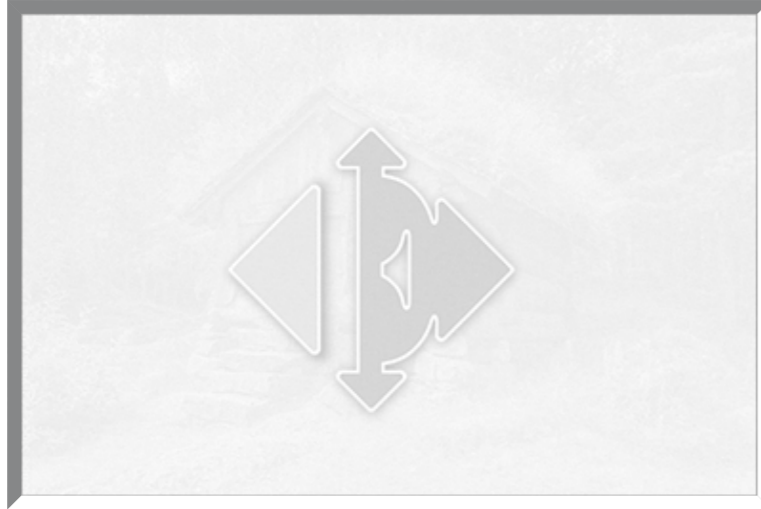
Ansvarlig megler er Adrian Hamre Evensen / +47 97 00 66 65 / adrian@arendalpartners.no. Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

# Tekniske dokumenter

## EIERSKIFTERAPPORT™

## ENEBOLIG MED LEILIGHET

Kviengveien 1, 4985 Vegårshei



## ANTALL TG

## BOLIGENS TEKNISKE TILSTAND:

0	TG 0	INGEN AVVIK
6	TG 1	INGEN VESENTLIGE AVVIK
8	TG 2	VESENTLIGE AVVIK
5	TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
4	TG iu	IKKE UNDERSØKT

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.  
Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.



Takstmann  
Robin Stabell-Hansen  
Eidboveien 18  
4904 Tvedestrand  
robbis99@gmail.com  
Tlf: 91165870

www.bmf.no

## EIERSKIFTERAPPORT™

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).  
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

## AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

## NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

## LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskerien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

## KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

## PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

## ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

## EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:43, Bnr: 59
<b>Hjemmelshaver:</b>	Einar Stebekk, Anette Stebekk
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festnr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	2285 m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	
<b>Adkomst:</b>	OFFENTLIG
<b>Vann:</b>	OFFENTLIG
<b>Avløp:</b>	OFFENTLIG
<b>Regulering:</b>	Bolig
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	
<b>Forsikringsforhold:</b>	
<b>Ligningsverdi:</b>	
<b>Byggeår:</b>	1983

## EIERSKIFTERAPPORT™

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	
<b>Forutsetninger:</b>	På befaringdagen var eiendommen dekket av snø, og terrengforhold, takets tilstand samt terrassenes størrelse og tilstand er derfor ikke vurdert.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Einar Stebekk
<b>Tilstede under befaringen:</b>	Robin Stabell-Hansen
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	protimeter mms3

## OM TOMTEN:

Asfaltert tun. Tomten var dekket av snø på befaringdagen og kan ikke vurderes.

## OM BYGGEMETODEN:

Bindingsverkshus. Asfalt vindtett, lufting og stående kledning.

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Eiendommen fremstår godt vedlikeholdt og tatt vare på.

## ANNET:

## DOKUMENTKONTROLL:

## BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Innvendige overflater i grei stand. Noen hull etter spiker/skruer. Belegg på bad i hovedetasje har en del misfarging.

## MERKNADER OM ANDRE ROM:

## FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsrapporten er laget for å kontrollere husets tilstand i forbindelse med salg.

## VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Eiendommen har blitt jevnlig pusset opp fra byggeår til 2022. Tilbygg med ny gang wc rom og vaskerom bygget i 2002.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**VERDIBEREGNING:**

Når det estimeres en teknisk verdi på bygning(er), beregnes dette ut i fra hva det vil koste å bygge en tilsvarende bygning etter nåtidens forskrifter.

Som oftest gjøres det fradrag på grunnlag av for eksempel: alder, slitasje, vedlikeholdsmangler, uferdige arbeider og utidsmessighet.

Bolig, som ny i dag:	8300000	
- Fradrag:	4700000	
<b>= Teknisk verdi bolig:</b>	<b>3600000</b>	<b>3600000</b>

Garasje	400000	
Frdrag	250000	
<b>Teknisk verdi</b>	<b>150000</b>	<b>150000</b>

Garasje liten	220000	
Frdrag	135000	
<b>Teknisk verdi</b>	<b>85000</b>	<b>85000</b>

Tomteverdi:		<b>1000000</b>
-------------	--	----------------

**Markedsverdi (normal salgsverdi): = 4835000**

Låneverdi (forsiktig antatt markedsverdi):

**BESKRIVELSE AV MARKEDSVERDI:**

Markedsverdien er en objektiv vurdering av hva huset vil kunne selges for på det åpne markedet. Basert på areal, inntrykk og tomt. Samt snittpriser i området.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**AREALER OG ANVENDELSE:****Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIG AREAL:**

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstillende gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

**Arealer utenfor boenheten (BRA-e):**

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

**Fellesareal – rettslig avgrensning:**

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

**Viktig merknad om måleregler:**

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
u.	111			
1.	130			
SUM BYGNING	241			
SUM BRA	241			

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BRA-i:**

Gang, stue, kjøkken, soverom, bad og vaskerom.

**BRA-e:****MERKNADER OM AREAL:**

Avvik på areal kan forekomme.  
Boligen har terrasse. Denne var dekket av snø på befaringen og er derfor ikke ført opp i arealskjema.  
På eiendommen er det to garasjer og en lekestue. Hjemmelshaver ønsket ikke tilstandsvurdering eller oppmåling av disse.

**GARASJE / UTHUS:**

Bygg er ikke vurdert. To garasjer og en lekestue på eiendommen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Robin Stabell-Hansen**

Over 20 år i byggebransjen. Utdannet takstmann hos BMTF.

12/03/2026

Robin Stabell-Hansen

## EIERSKIFTERAPPORT™

**1. Grunn og fundament****TG iu** 1.1 Byggegrunn, fundament, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

## Årsak

Forholdet er ikke vurdert grunnet snøforhold på befaringdagen.

**Merknader:**

## Risiko

Snødekke kan skjule skader eller avvik som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll.

## Konsekvens

For kjøper innebærer dette en usikkerhet knyttet til utvendig tilstand.

## Anbefalt tiltak

Det anbefales å oppdatere utvendig status ved snøfrie forhold på et senere tidspunkt.

**Ingen** 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****TG iu** 1.3 Terrengforhold

## Årsak

Forholdet er ikke vurdert grunnet snøforhold på befaringdagen.

**Merknader:**

## Risiko

Snødekke kan skjule skader eller avvik som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll.

## Konsekvens

For kjøper innebærer dette en usikkerhet knyttet til utvendig tilstand.

## Anbefalt tiltak

Det anbefales å oppdatere utvendig status ved snøfrie forhold på et senere tidspunkt.

**2. Yttervegger****TG 1** 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene med avvik.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Yttervegger er opplyst byttet av tømmer og fremstår med nyere standard enn opprinnelig byggeår.

**Merknader:****3. Vinduer og ytterdører****TG 1** 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Boligen har i hovedsak nyere vinduer, men enkelte vinduer er fra byggeår og fremstår i god stand.

**Merknader:****4. Tak****TG 2** 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fukt skjolder.

Det ser tett ut rundt gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering/lufting.

## Årsak

Bygningsdelen er ikke vurdert utvendig grunnet snøforhold, og loftet er innvendig etterisolert med innblåst isolasjon uten synlig oppbygde luftespalter mot raft, hvor topp luftespalte burde vært minimum 200 mm over ferdig isolasjon.

**Merknader:****TG iu** 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2002

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

**Merknader:****5. Loft****TG 1** 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fukt skjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er ikke påvist lekkasje rundt rør- eller kanal gjennomføringer.

Det er ikke påvist ventilering av yttertaket.

Hjemmelshaver opplyser at huset er sprøytet mot husbukk.

**Merknader:****6. Balkonger, verandaer og lignende****TG iu** 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Forholdet er ikke vurdert grunnet snøforhold på befaringdagen.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:**

Risiko  
Snødekke kan skjule skader eller avvik som ikke lar seg avdekke ved visuell kontroll.

Konsekvens  
For kjøper innebærer dette en usikkerhet knyttet til utvendig tilstand.

Anbefalt tiltak  
Det anbefales å oppdatere utvendig status ved snøfrie forhold på et senere tidspunkt.

**7. Våtrom****7.1 Hovedbad****TG 2** 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Årsak  
Veggflater består av MDF-plater som tåler begrenset fuktpåvirkning, og det er registrert noe ujevn montering.

**Merknader:****TG 3** 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er påvist flekker eller andre skader.

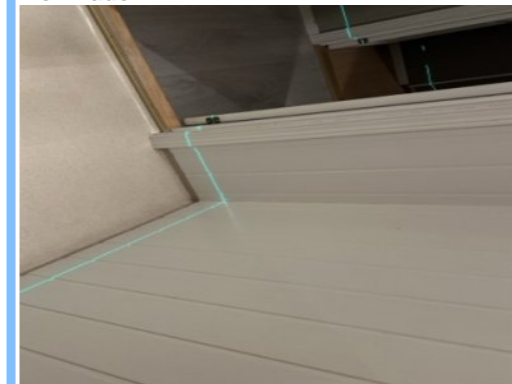
Årsak  
Gulvet har fall fra sluk i rommets del nærmest døren, og det er registrert misfarging i gulvbelegget foran toalett, vask og dusj, samt under vasken.

**Merknader:****TG 3** 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.  
Det er muligheter for å rengjøre sluk.  
Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.  
Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.  
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

## EIERSKIFTERAPPORT™

Gulvbelegg er kuttet for kort ved sluk og ligger ikke korrekt mot pakningen, noe som medfører en glippe på ca. 8 mm, selv om klemring er montert. Det er registrert motfall på gulvet ved dør inn til badet.

**Merknader:****7.2 Vaskerom****TG 1** 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.  
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Vegger fremstår i grei stand, med enkelte bruksmerker og spikerhull.

**Merknader:****TG 3** 7.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.  
Det er ikke påvist sprekker i fuger.  
Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.  
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.  
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.  
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.  
Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.  
Det er ikke påvist knirk i gulvet.  
Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.  
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Årsak  
Membran ved terskel skal være minimum 25 mm over slukrist, og målt høyde er lavere enn dette.

**Merknader:****TG 2** 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

## EIERSKIFTERAPPORT™

Membranen er fra 2020

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er registrert manglende membranoppkant ved terskel, og det var ikke mulig å ta ut vannlåsen i sluket for kontroll.

**Merknader:****7.3 Bad underetasje****TG 2** 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er påvist fuktskader/spor etter skadedyr.

Det er registrert noe svelling i nedre del av veggplater, og rommet har mekanisk avtrekksvifte med fuktsensor.

**Merknader:****TG 3** 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inispisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Det er registrert motfall på gulvet på høyre side av toalettet.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:****TG 3** 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca. 2014

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Det er registrert motfall på gulvet ved siden av toalettet.

**Merknader:****8. Kjøkken****8.1 Kjøkken hovedetasje****TG 2** 8.1 Kjøkken hovedetasje

Vanninstallasjonen er fra ca 2010

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkenet fremstår i grei stand med enkelte bruksmerker, og det er montert avfallskvern i tilknytning til kjøkkenvask.

**Merknader:**



## 9. Rom under terreng

### 9.1 Soverom bod og gang

#### TG 1 9.1.1 Veggens og himlingens overflater

Det vurderes som tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
 Rom under terreng er innredet samtidig som boligen ble bygget.  
 Det er ikke påvist noen nevneverdige riss eller sprekker.  
 Det er ikke påvist setninger eller jordtrykk.  
 Det er ikke påvist fuktskjolder, støvskjolder, svertesopp og spor etter sopp, råteskader og/eller skadedyr.  
 Det er ikke tilstrekkelig med ventiler i vegger og/eller vinduer.  
 Tilluft og avtrekk er vurdert som tilfredsstillende.  
 Det er ikke mulig å undersøke diffusjonssperre uten å demontere bygningsdeler.

Overflater fremstår i grei stand vurdert ut fra alder, og inneklima oppleves som godt ved befaring.

#### Merknader:

#### TG 1 9.1.2 Gulvets overflate

Det er ikke påvist knirk i gulvene.  
 Det er påvist setninger.  
 Det er ikke påvist sprekker i fuger  
 Det er ikke påvist avvik overganger og skjøter.  
 Det er ikke påvist sopp, råteskade og skadedyr.

Mindre setninger jevnt over gir ujevnheter i gulv på opptil ca. 15 mm.

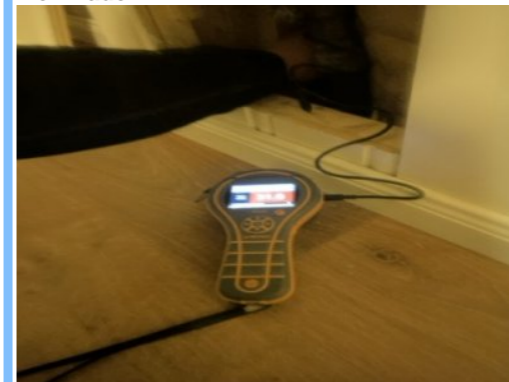
#### Merknader:

#### TG 2 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.  
 Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.  
 Det er ikke påvist tilstrekkelig med ventiler i vegger eller vinduer som er mulig å åpne.  
 Tilluft og avtrekk vurderes som tilstrekkelig.

Ventilasjon består kun av veggventiler, og ved hulltaking i bod mot terreng under bakkenivå ble det målt 7 vektprosent fukt, mens det inne i en åpen inspeksjonsluke ble målt over 30 vektprosent mot mur.

#### Merknader:



## 10. VVS

### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1983–ca. 2020  
 Hovedstoppekransen er ikke lokalisert eller funksjonstestet.  
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende.  
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Det er WC med innebygget sisterner.  
 Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC.  
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC.  
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Det foreligger ikke dokumentasjon på innbygget sisterner, og avløpsrør i grunnen er fra byggeår (1983), samt at sisterner mangler spalte for lekkasjesikring.

#### Merknader:

### TG 2 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 1995  
 Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er lekkasjesikret.

Varmtvannsberederen er av eldre type fra 1995, men fremstår i grei stand ved befaring.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**Merknader:****Ingen** 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 10.4 Varmesentraler

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****Ingen** 10.5 Ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

**Merknader:****11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring****11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring**

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2017

Resultatet var ikke tilfredsstillende.

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i 1983

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i perioden 2000–2020

I følge eier/oppdragsgiver har det vært brann, brantilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg fremstår i god stand ved visuell kontroll, og feil påpekt ved kontroll i 2017 er oppført i vedlegg, sammen med bekreftelse på utbedring.

**Merknader:**

Huseier opplyser at det tidligere har vært varmgang i det elektriske anlegget, men at forholdet er utbedret.

## EIERSKIFTERAPPORT™

**VÆR OPPMERKSOM PÅ:**

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.

Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Innvendige rekkverk og håndrekk er ikke i henhold til dagens forskrifter.

**TILLEGGSSOPPLYSNINGER:**

På befaringsdagen var det mye snø rundt huset. Det gjorde at det ikke var mulig å kontrollere alle utvendige punkter.

**ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:**

Anbefaler å holde et øye med kondens/fukt i vegg bak vanninntak.

**TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:**

4.1	Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak
	<p>Risiko Manglende synlig luftespalte mot raft kan gi utilstrekkelig ventilering av takkonstruksjonen og risiko for fuktproblematikk samt redusert isolasjonseffekt grunnet trekk i isolasjonens ytterkant.</p> <p>Konsekvens For kjøper innebærer dette usikkerhet knyttet til ventilering og fuksikkerhet i takkonstruksjonen over tid.</p> <p>Anbefalt tiltak Det anbefales nærmere kontroll av ventilasjonsforhold og oppbygning av luftespalter for å sikre tilfredsstillende lufting og korrekt funksjon av isolasjonen.</p>
7.1.1	Hovedbad Overflate vegger og himling
	<p>Risiko Selv om badet har dusjkabinett og veggflatene dermed ikke utsettes for direkte vannbelastning, er det fortsatt våtsone med risiko for fuktpåvirkning over tid.</p> <p>Konsekvens For kjøper innebærer dette en viss usikkerhet knyttet til levetid og fremtidig vedlikeholdsbehov på veggflatene.</p> <p>Anbefalt tiltak Det anbefales jevnlig kontroll av veggplatene og vurdering av oppgradering ved tegn til fuktskade eller svekket overflate.</p>
7.2.3	Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Risiko Manglende membran ved terskel gir økt risiko for vannlekkasje til tilstøtende rom, og manglende inspeksjonsmulighet av sluk øker usikkerheten knyttet til tilstand og tetthet.</p> <p>Konsekvens For kjøper innebærer dette økt risiko for skjulte fuktskader og usikkerhet rundt vaskerommets tettesystem.</p> <p>Anbefalt tiltak Det anbefales nærmere kontroll av sluk og membranoppbygging, samt utbedring for å sikre tilfredsstillende fuktsikring av vaskerommet.</p>
7.3.1	Bad underetasje Overflate vegger og himling
	<p>Risiko Svelling i veggplater indikerer fuktpåvirkning og kan gi videre nedbrytning av materialene over tid, selv om rommet har mekanisk ventilasjon.</p> <p>Konsekvens For kjøper innebærer dette behov for oppfølging og mulig utskifting av skadede plater dersom fuktpåvirkningen vedvarer.</p> <p>Anbefalt tiltak Det anbefales nærmere kontroll av fuktkilde og utskifting av svellskadede plater ved behov.</p>
8.1	Kjøkken hovedetasje Kjøkken hovedetasje
	<p>Risiko Avfallskvern er ikke tillatt tilkoblet avløpsnett i henhold til gjeldende regelverk i Norge, og kan medføre driftsproblemer og pålegg om fjerning.</p> <p>Konsekvens For kjøper innebærer dette behov for demontering av avfallskvern og mulig tilpasning av avløpsinstallasjonen.</p> <p>Anbefalt tiltak Det anbefales å fjerne avfallskvernen og tilbakeføre installasjonen til forskriftsmessig løsning.</p>
9.1.3	Soverom bod og gang Fuktmåling og ventilasjon
	<p>Risiko Forhøyet fuktverdi mot mur kan indikere kondens eller fuktpåvirkning, og utilstrekkelig tetting av inspeksjonsluke kan bidra til varm luft som kondenserer mot kald mur.</p> <p>Konsekvens For kjøper innebærer dette økt usikkerhet knyttet til fuktforhold i konstruksjonen under terreng.</p> <p>Anbefalt tiltak Inspeksjonsluke anbefales tettes bedre, og ny fuktkontroll bør gjennomføres på et senere tidspunkt for å avklare om forholdet skyldes kondens eller vedvarende fuktpåvirkning.</p>
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør

## EIERSKIFTERAPPORT™

	<p>Risiko Manglende lekkasjespalte hindrer synlig varsling ved eventuell lekkasje fra sistene, noe som øker risikoen for skjulte fuktskader i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens For kjøper innebærer dette økt usikkerhet knyttet til skjulte installasjoner og påregnelig risiko for fremtidige utbedringskostnader.</p> <p>Anbefalt tiltak Det anbefales nærmere vurdering av sisterneinstallasjonen for å sikre tilfredsstillende lekkasjesikring, samt påregnelig oppfølging av eldre avløpsrør.</p>
10.2	Varmtvannsbereder
	<p>Risiko Alder tilsier redusert gjenværende levetid og økt risiko for lekkasje eller funksjonssvikt over tid.</p> <p>Konsekvens For kjøper innebærer dette påregnelig behov for utskifting på sikt.</p> <p>Anbefalt tiltak Det anbefales jevnlig kontroll og påregnelig utskifting ved tegn til svikt eller ved endt teknisk levetid.</p>

## EIERSKIFTERAPPORT™

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG3:	
7.1.2	Hovedbad Overflate gulv
	<p>Risiko Fall fra sluk gir risiko for vannansamling på gulv og fuktpåvirkning over tid, selv om det er tilstrekkelig oppkant ved dør.</p> <p>Konsekvens For kjøper innebærer dette TG3 grunnet avvik i fallforhold, med økt risiko for fremtidige fuktskader, selv om badet per i dag kan benyttes.</p> <p>Anbefalt tiltak Badet anbefales renoveret for å etablere korrekt fall til sluk og sikre forskriftsmessig utførelse.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.1.3	Hovedbad Membran, tettesjiktet og sluk
	<p>Risiko Mangelfull tilslutning mellom belegget og sluk gir høy risiko for vanninntrengning i konstruksjonen ved bruk av dusj, og motfall øker risiko for vannansamling og fuktinntrengning i konstruksjonen.</p> <p>Konsekvens For kjøper innebærer dette alvorlig avvik fra forskriftsmessig utførelse og økt risiko for skjulte fuktskader, noe som tilsier behov for full utbedring.</p> <p>Anbefalt tiltak Badet anbefales renoveret for å etablere korrekt sluktilkobling og tilfredsstillende fallforhold.</p>
	Utbedringskostnaden vurderes som middels, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.
7.2.2	Vaskerom Overflate gulv
	<p>Risiko Utilstrekkelig høydeforskjell reduserer sikkerheten mot vannlekkasje ved eventuell tilstopping av sluk og øker risiko for vanninntrengning i tilstøtende rom.</p> <p>Konsekvens For kjøper innebærer dette avvik fra anbefalt utførelse og økt risiko for vannskader utenfor våtrommet.</p> <p>Anbefalt tiltak Badet anbefales utbedret for å sikre korrekt høydeforskjell mellom sluk og terskel i henhold til gjeldende krav.</p>
7.3.2	Bad underetasje Overflate gulv
	<p>Risiko Motfall kan føre til vannansamling og økt risiko for fuktpåvirkning av gulv og tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens For kjøper innebærer dette avvik fra anbefalt fallforhold på våtrom og økt risiko for fremtidige fuktskader.</p> <p>Anbefalt tiltak Det anbefales utbedring av fallforhold for å sikre tilfredsstillende avrenning mot sluk.</p>
7.3.3	Bad underetasje Membran, tettesjiktet og sluk

## EIERSKIFTERAPPORT™

<p>Risiko Motfall kan føre til vannansamling og økt risiko for fuktpåvirkning av gulv og tilstøtende konstruksjoner.</p> <p>Konsekvens For kjøper innebærer dette avvik fra anbefalt fallforhold på våtrom, med kostnadsestimat oppført i punkt 7.3.2.</p> <p>Anbefalt tiltak Gulvet anbefales utbedret for å sikre tilfredsstillende fall mot sluk, og kostnad er angitt i punkt 7.3.2.</p>
--



## Egenerklæring

Kviengveien 1, 4985 VEGÅRSHEI

03 Mar 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kviengveien 1	Kviengveien 1	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Mai 2093

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Mai 1993

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 7731602

### Informasjon om selger

Selger

Stebekk, Einar

Selger

Stebekk, Anette

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2008

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Snikker, rørlegger, elektriker og gulvlegger.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Oystein lindtveit, einar rørlegger haukenes, stebekk.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2021

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Pussa opp vaskerom 2021

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Snikker Ø lindtveit, rørlegger åland, elektriker stebekk

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2010

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte



Alt

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Snikker Ø lindtveit rorlegger åland. elektrikker stebekk

2.3.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekasje på grunnmur pap ca 1998  
Ble utbedret da

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet tak. vegger og vinduer Ø lindtveit har gjort alt arbeid fra 2002 til 2022

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ø lindtveit

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ikke relevant for denne boligen.

6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget



Ca 1998 hul i grunnmurspappen er blitt utbedret

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

8.1.2 Årstall

1998

8.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

8.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Gravd opp og sett på ny grunnmurspapp ca 1998

### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2016

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ut mestparten av el anlegg

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elektrikker stebekk

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

### Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Spesifiser hvilken type

Avløpskvern

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?



Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Sprukket avløp utbedret

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2010

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Reparert sprukket avløp

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nilsen maskin

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja  Nei

## Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Noen sprekker i grunnmur ikke gjort noen tiltak

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Ny pipe ca 2002



## Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Tror det var husbukk i tak ble behandlet av skadedyr firma ca 2001

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

26 Er utleiedelen godkjent til beboelse av kommunen?

Ja  Nei  Vet ikke

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.



### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Boligselgerforsikring

#### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 50895957



Adresse <b>Kviengveien 1, 4985 VEGÅRSHEI</b>	
Dato for energimerking <b>09.03.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-267773</b>
Bygningskategori <b>Småhus</b>	Bygningsnummer <b>8763550</b>
Gårdsnummer <b>43</b>	Bruksnummer <b>59</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



### Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



### Boliginformasjon

Byggeår <b>1938</b>	Bygningstype <b>Enebolig med utleiedel</b>
Bruksareal <b>241,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>241,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>2</b>	Bygningsmateriale <b>Tre</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Varmepumpe, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Periodisk avtrekk</b>	



### Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

#### Beregnet vektet levert energi i normert klima

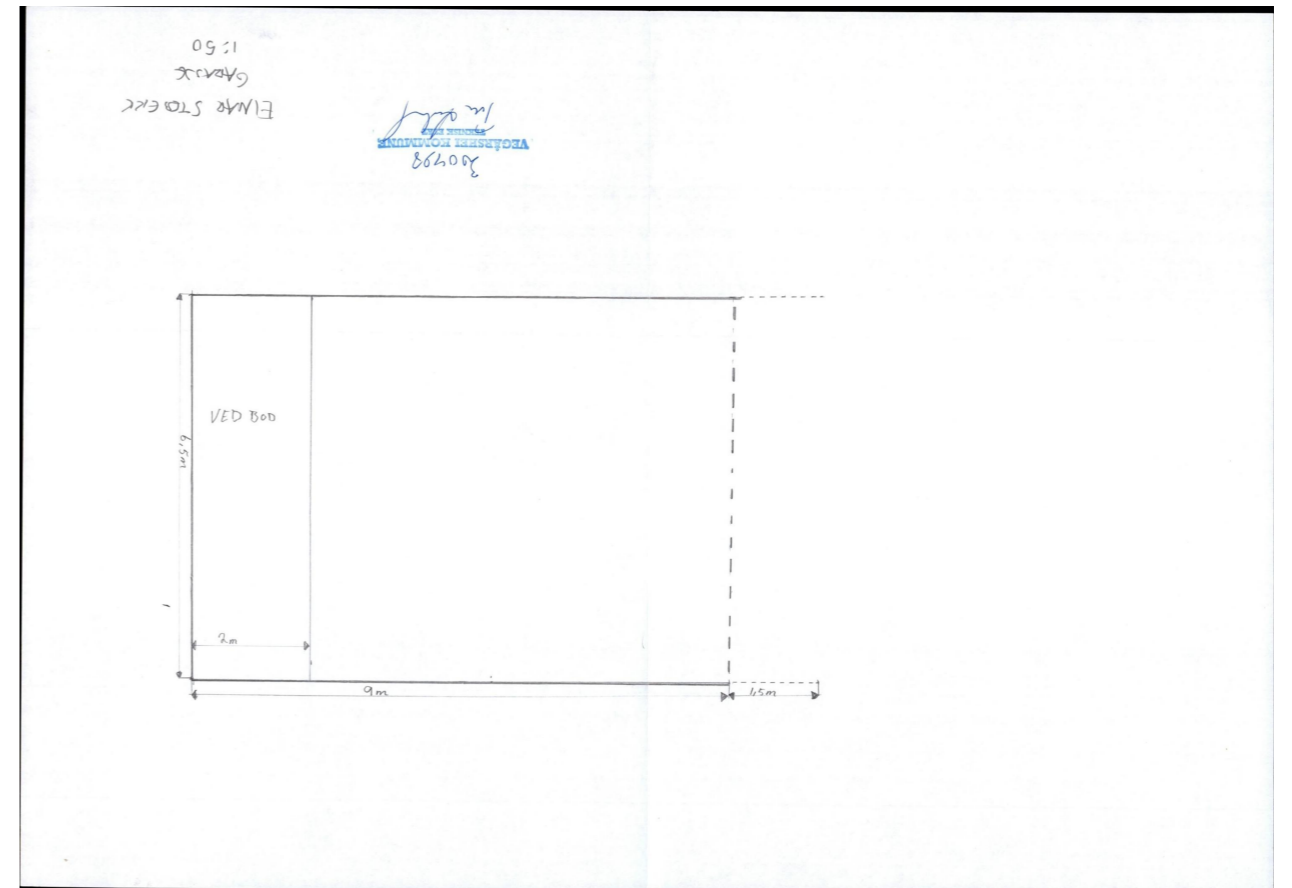
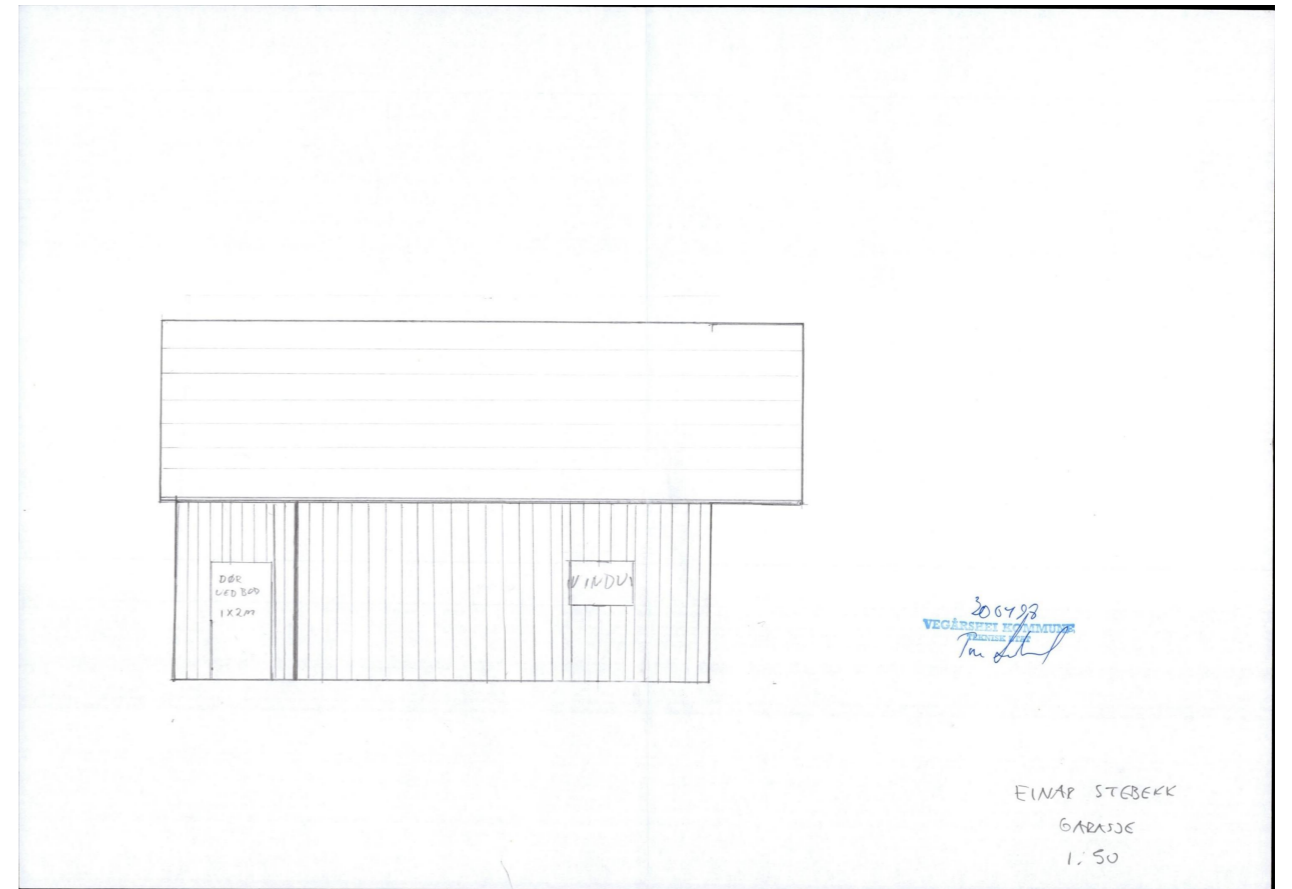
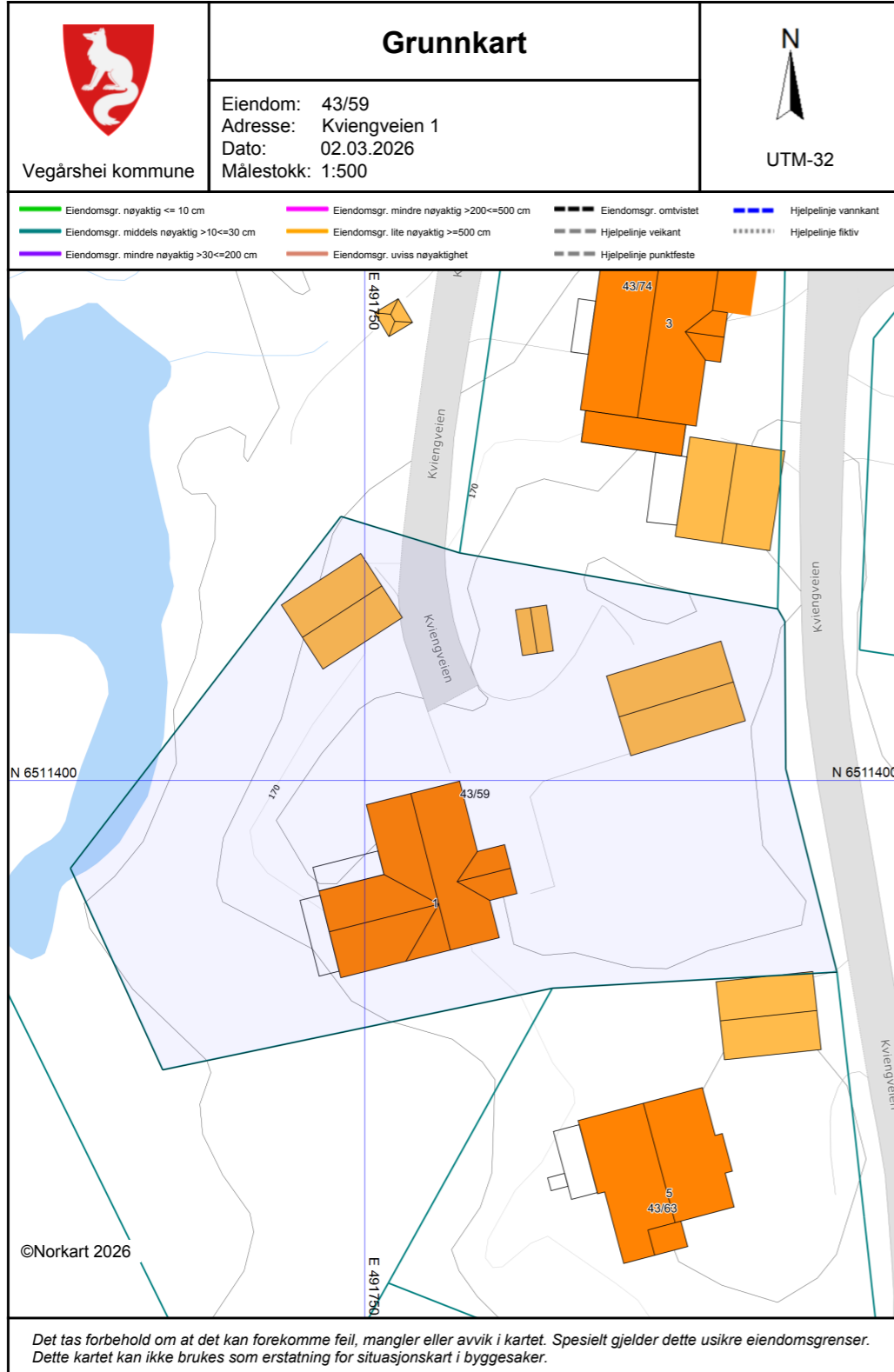
Pr. KVM pr. år  
**260,60 kWh/m<sup>2</sup>**

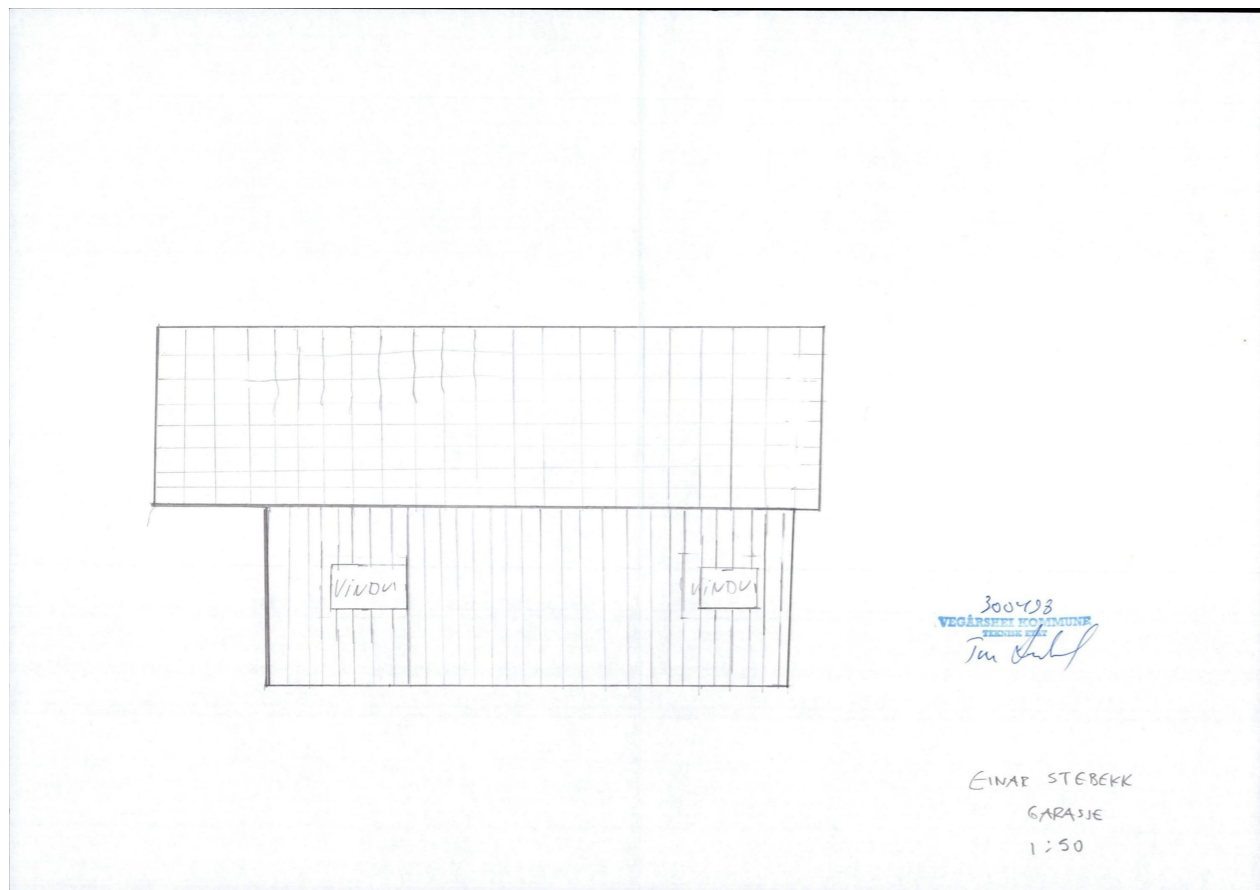
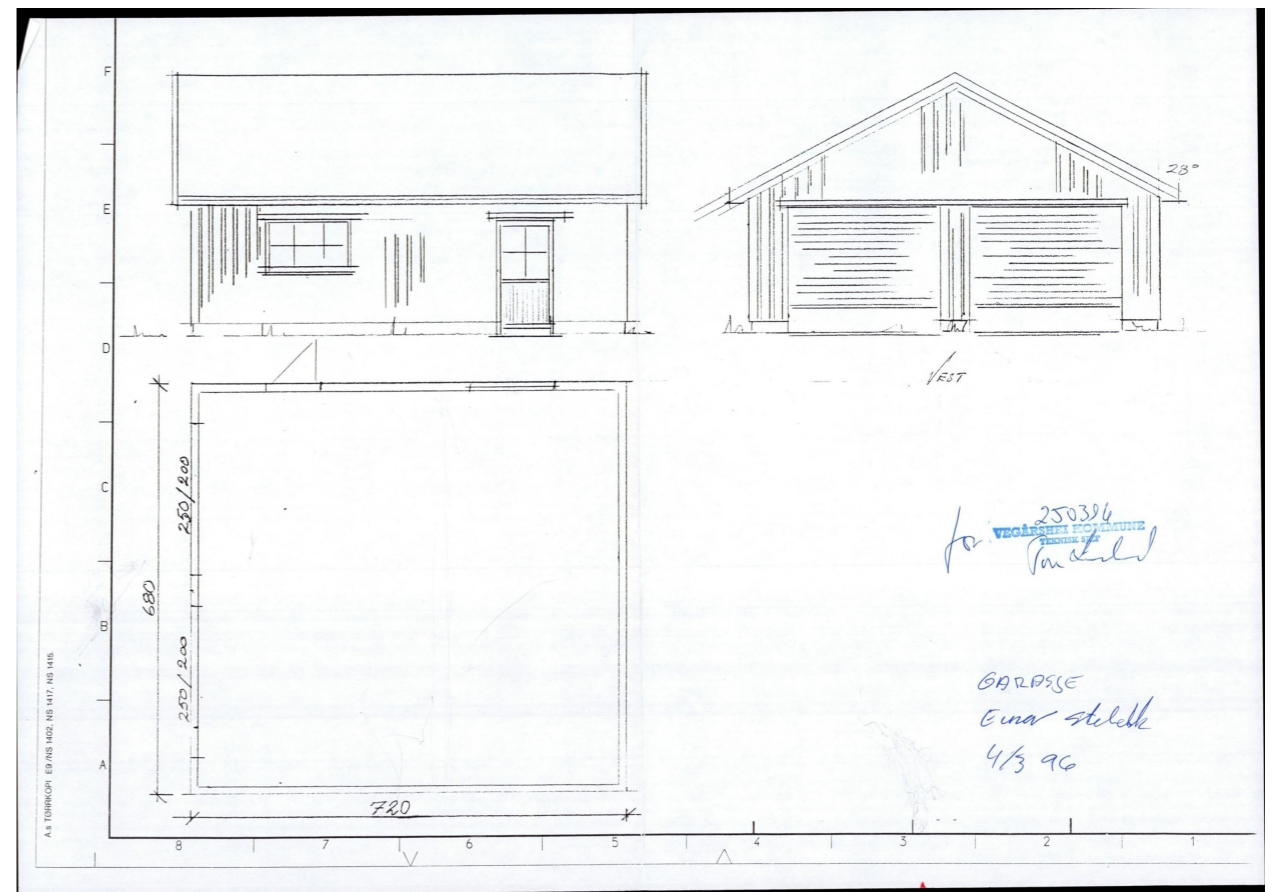
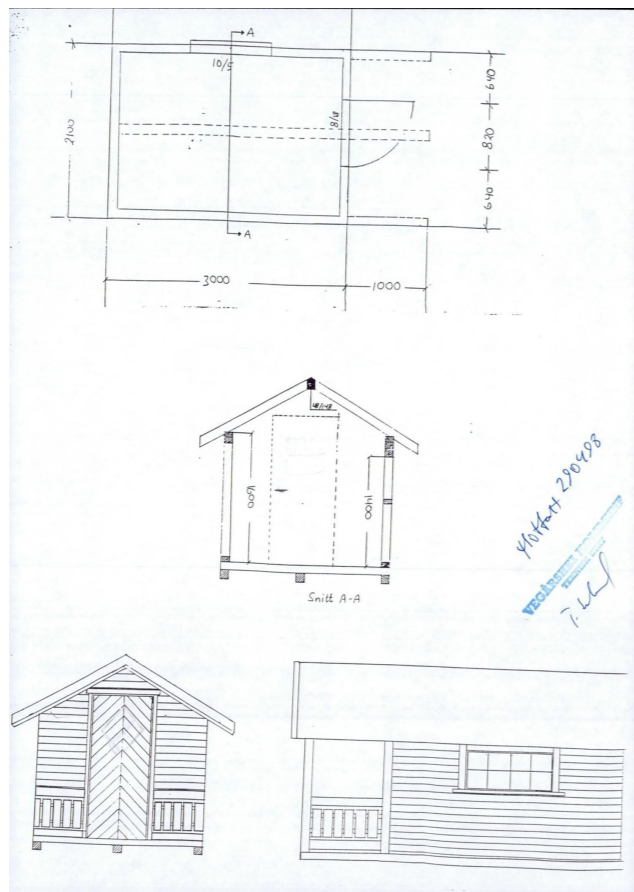
#### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år <b>277,78 kWh/m<sup>2</sup></b>	Totalt levert pr. år <b>72 177 kWh</b>
---	---

Kommune		<b>Ferdigattest</b> etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1	
Vegårshei			
Anmelder (navn, adresse)		Byggherre (navn, adresse)	
Einar Stebekk 4930 Vegårshei		Einar Stebekk 4930 Vegårshei	
<b>Ferdigattest er gitt for</b>			
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.   Seksjonsnr.
Mauråsen	43	59	
<b>Spesifikasjon</b>			
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
19.04.93	Bruksendring	Bolig	
Behandling/vedtak		Vedtaks dato	Saksnr.
Bygningssjefen		13.05.93	20/93
<p>Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99. Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen. Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.</p> <p><b>Bruksendringen gjelder innredning av egen leilighet i underetasjen.</b></p>			
Merknader			
<p style="text-align: center;"><b>Vegårshei kommune</b> <b>TEKNISK ETAT</b></p> <p>Sendt: 27.05.1993 Mottatt:</p> <p>Journal nr.: 385/93      Arkiv nr.: 43/59</p>			
<b>Underskrift</b>			
Sted	Stempel/underskrift		
Vegårshei	VEGÅRSHEI KOMMUNE Bygningssjefen		
Dato	Tore Smeland Tore Smeland		
27.05.93			
<b>Kopi sendt til</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> ansvars-havende	Navn	Adresse	
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse	
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse	
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse	

Kommune		<b>Byggetillatelse</b> etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 93	
Vegårshei			
Anmelder (navn, adresse)		Byggherre (navn, adresse)	
Einar Stebekk 4930 VEGÅRSHEI		Einar Stebekk 4930 VEGÅRSHEI	
<b>Byggetillatelse er gitt for</b>			
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.   Seksjonsnr.
Mauråsen	43	59	
<b>Spesifikasjon</b>			
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art	
19.04.93	Bruksendring	Bolig	
Behandling/vedtak		Vedtaks dato	Saksnr.
Bygningssjefen		13.05.93	
<p>- Byggetillatelsen taper sin gyldighet hvis arbeidet ikke er satt igang innen 3 år. Det samme gjelder hvis arbeidet innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr. pbl. § 96. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk uten at ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse er gitt. - Bygningen eller del av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelse forutsetter, jfr. pbl. § 93. - Det kan føres kontroll med byggearbeidet, jfr. pbl. § 97. - Skitte av eier eller byggherre før arbeidet er fullført skal straks meldes til bygningsrådet, jfr. pbl. § 97.</p>			
Merknader			
<p><b>Bruksendringen gjelder egen leilighet i underetasje.</b></p> <p><b>Vilkår:</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Brennbare konstruksjoner (treverk) ved feieluke må beskyttes av f.eks. gipsplate, jfr. byggeforskrift kap. 49:331. (Minst 30 cm fra feieluke til treverk).</li> <li>Det må monteres husbrannslange i underetasjen / leiligheten, jfr. byggeforskrift kap. 31:4, samt vedlagte vedtak i brannstyret.</li> <li>Det må monteres røykvarsler i leiligheten jfr. byggeforskrift kap. 31:4.</li> </ol>			
Vilkår			
Klageadgang - se baksiden			
<b>Underskrift</b>			
Sted	Stempel/underskrift		
Vegårshei	VEGÅRSHEI KOMMUNE Bygningssjefen		
Dato	Tore Smeland Tore Smeland		
13.05.93			
<b>Kopi sendt til</b>			
<input type="checkbox"/> ansvars-havende	Navn	Adresse	
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse	
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse	
<input type="checkbox"/> andre	Navn	Adresse	







# Vegårshei kommune

Adresse: Molandsveien 11, 4985 Vegårshei

Telefon: 37 17 02 00

Utskriftsdato: 02.03.2026

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	25.08.2009
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4212/dokumenter/791/Regpl%20Maur%c3%a5sen%20planbeskrivelse%20og%20bestemmelser.pdf">https://www.arealplaner.no/4212/dokumenter/791/Regpl%20Maur%c3%a5sen%20planbeskrivelse%20og%20bestemmelser.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 286 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Boliger

## Planopplysninger

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

<b>Kommunenr.</b>	4212	<b>Gårdsnr.</b>	43	<b>Bruksnr.</b>	59	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Kviengveien 1, 4985 VEGÅRSHEI								

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>	2019001K
<b>Navn</b>	Kommuneplanens arealdel 2019-2031
<b>Plantype</b>	Kommuneplanens arealdel
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	05.11.2019
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 2 286 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Boligbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> B

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	2009031R
<b>Navn</b>	Mauråsen
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan

Trykt på selvklebende papir

Kommune  
**VEGÅRSHEI**

**Ferdigattest**  
etter plan- og bygningsloven av 14 juni 1985, § 99 nr. 1

Anmelder (navn, adresse)  
**ANETTE OG EINAR STEBERG**  
**4985 VEGÅRSHEI**

Byggherre (navn, adresse)  
**ANETTE OG EINAR STEBERG**  
**4985 VEGÅRSHEI**

Ferdigattest er gitt for				
Eiendom/byggested	Gnr.	Bnr.	Festn.	Seksjonsnr.
MYRA	43	59, 60		

Spesifikasjon				
Søknadsdato	Arbeidets art	Byggets art		
040396	NYBYGG	GARASJE		
Behandling/vedtak		Vedtak dato	Saksnr.	
TEKNISK SJEF		250396	13/96	

Vi har besiktiget arbeidet i samsvar med pbl. § 99.  
Det er ikke funnet noe som strider mot vilkårene i byggetillatelsen eller gjeldende bestemmelser i bygningslovgivningen.  
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det byggetillatelsen (jfr. § 93) forutsetter. Bruksendring krever særskilt tillatelse, jfr. pbl. § 93.


Merknader

**Underskrift**

Sted: **VEGÅRSHEI**      Stempel/underskrift: **VEGÅRSHEI KOMMUNE**  
 Dato: **180500**      *Tom Lund*

**Kopi sendt til**

<input type="checkbox"/>	ansvarshavende	Navn	Adresse
<input type="checkbox"/>	andre	Navn	Adresse
<input type="checkbox"/>		Navn	Adresse
<input type="checkbox"/>		Navn	Adresse




Vegårshei kommune

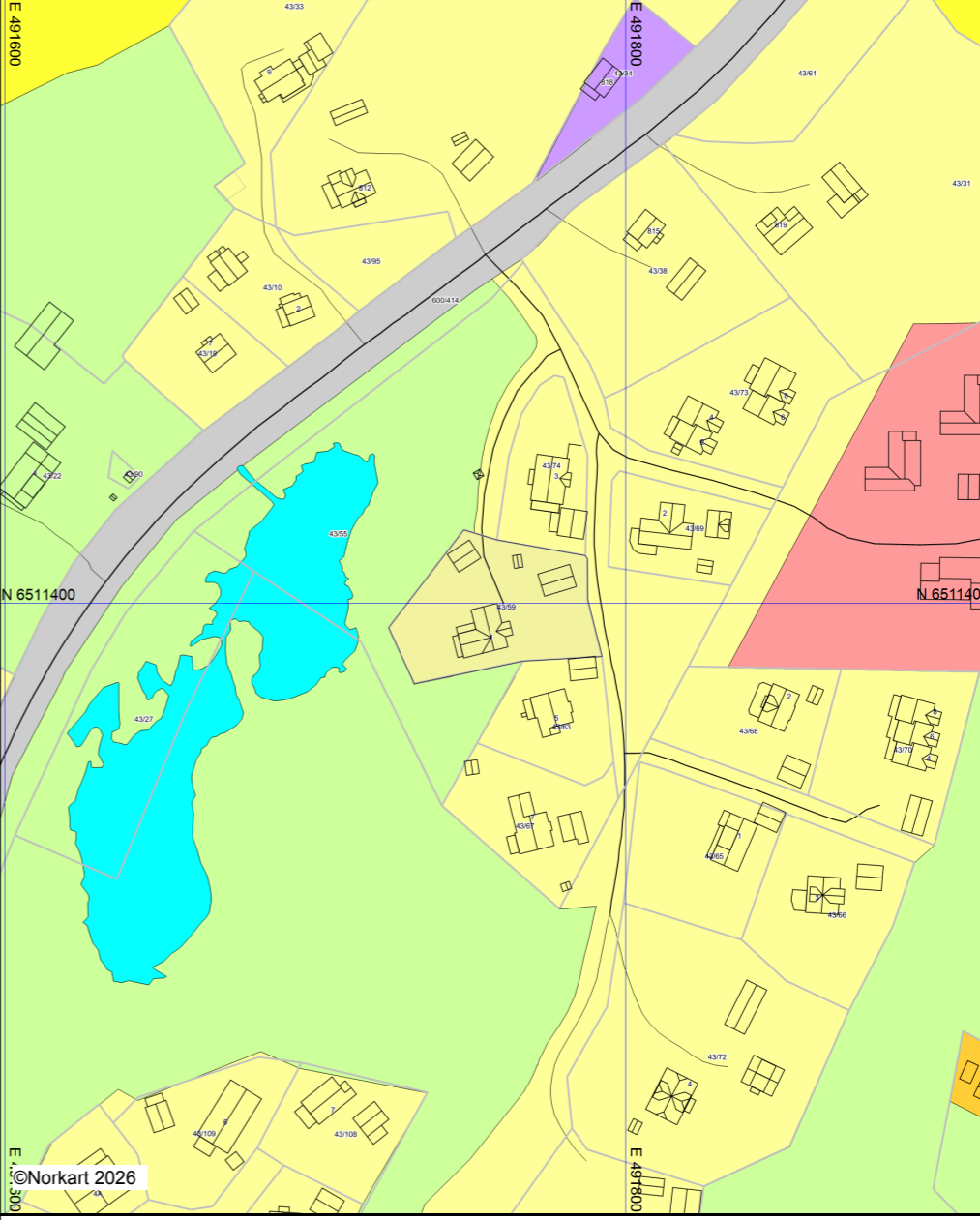
### Kommuneplankart

Eiendom: 43/59  
 Adresse: Kviengveien 1  
 Utskriftsdato: 02.03.2026  
 Målestokk: 1:2000

N



UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring	
	Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 1985 Grense for restriksjonsområde
	Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008 Angitthensynsone - Hensyn friluftsliv
	Boligbebyggelse - nåværende
	Boligbebyggelse - fremtidig
	Fritidsbebyggelse - fremtidig
	Tjenesteyting - nåværende
	Næringsbebyggelse - nåværende
	Veg - nåværende
	LNFR-areal - nåværende
	Friluftsområde - nåværende
	Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008 Planområde
	Grense for arealformål
	Fjernveg - nåværende
	Hovedveg - nåværende
	Samleveg - nåværende

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	TOMT NR.2 MYRLITJ.	Beregnet areal	2285.9
Etablert dato	17.01.1984	Historisk oppgitt areal	2287,8
Oppdatert dato	16.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

### Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	43/59
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Sammenslåing	25.08.1999			0912-43/60 (-919), 43/59 (919)
Sammenslåing				
Fradeling av grunneiendom	17.01.1984	17/83		43/55 (-1354), 43/59 (1354)
Kart- og delingsforretning				

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6511398.84	491757.82	0	Ja	2285.9	

### Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
STEBEKK ANETTE F200171*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KVIENGVEIEN 1 4985 VEGÅRSHEI	Bosatt (B)
STEBEKK EINAR F261069*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	KVIENGVEIEN 1 4985 VEGÅRSHEI	Bosatt (B)

### Adresse

#### Vegadresse: Kviengveien 1

#### Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	8763550		Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112)	Tatt i bruk (TB)	15.03.1984
2	8768315		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	18.05.2000

3	193430171	Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)
---	-----------	-------------------------------------	------------------

**1: Bygning 8763550: Enebolig m/hybel/sokkelleil. (112), Tatt i bruk 15.03.1984**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	232
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	232
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder	Annen energikilde	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	2

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingstillatelse	15.07.1983	15.07.1983	
Tatt i bruk	15.03.1984	15.03.1984	

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kviengveien 1	H0102	43/59	114	3	1	1	Kjøkken
Bolig	Kviengveien 1	H0101	43/59	118	4	1	2	Kjøkken

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	2	118	0	118	0	0	0
U01	0	114	0	114	0	0	0

**2: Bygning 8768315: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 18.05.2000**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	46
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	46
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	Referanse
Rammetillatelse	11.04.1996	15.05.1996	
Igangsettingstillatelse	15.08.1998	09.09.1998	
Tatt i bruk	18.05.2000	15.12.1998	

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	43/59	-	-	-	-	-

**Etasjer**

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	46	46	0	0	0

**3: Bygning 193430171: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk**

**Bygningsdata**

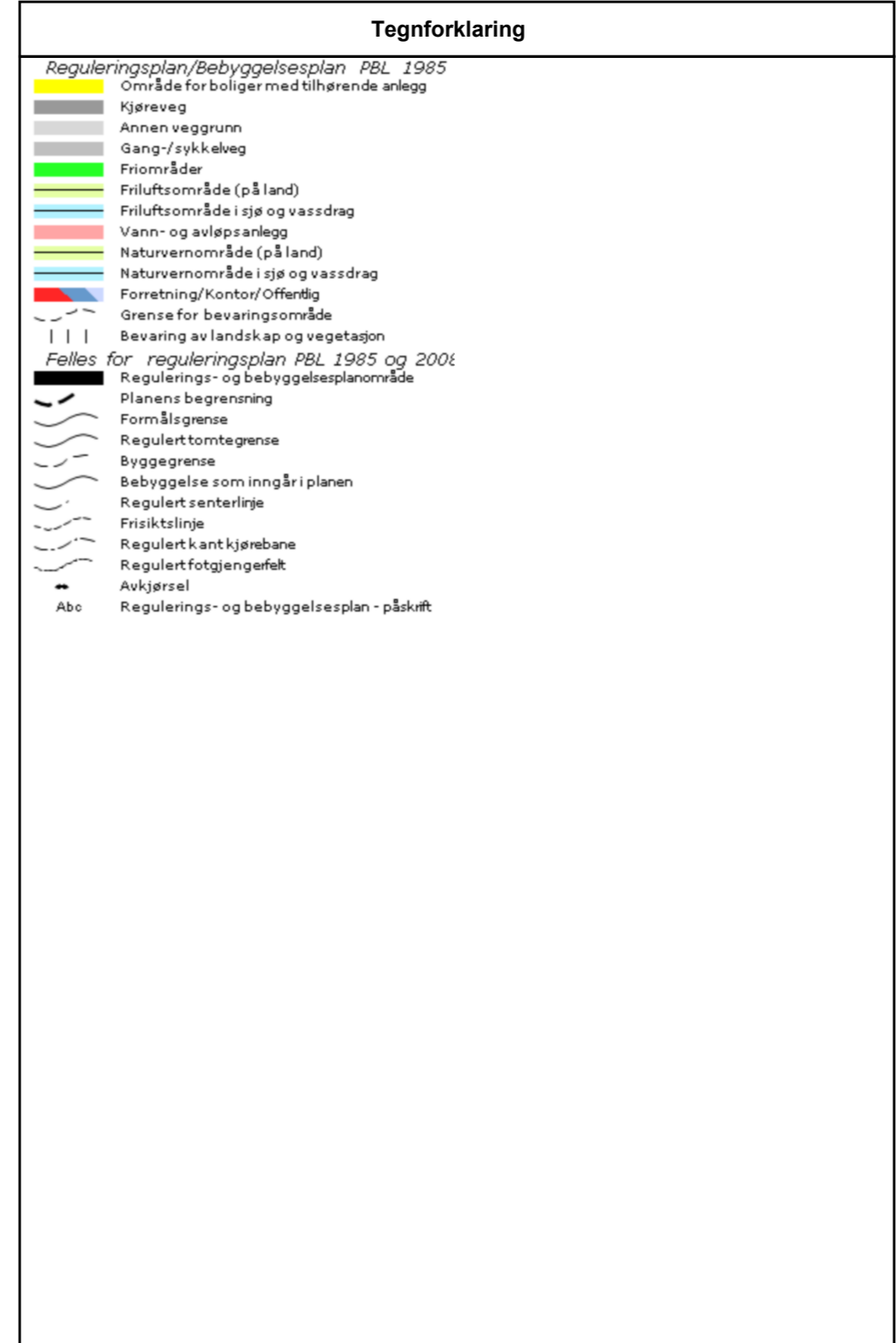
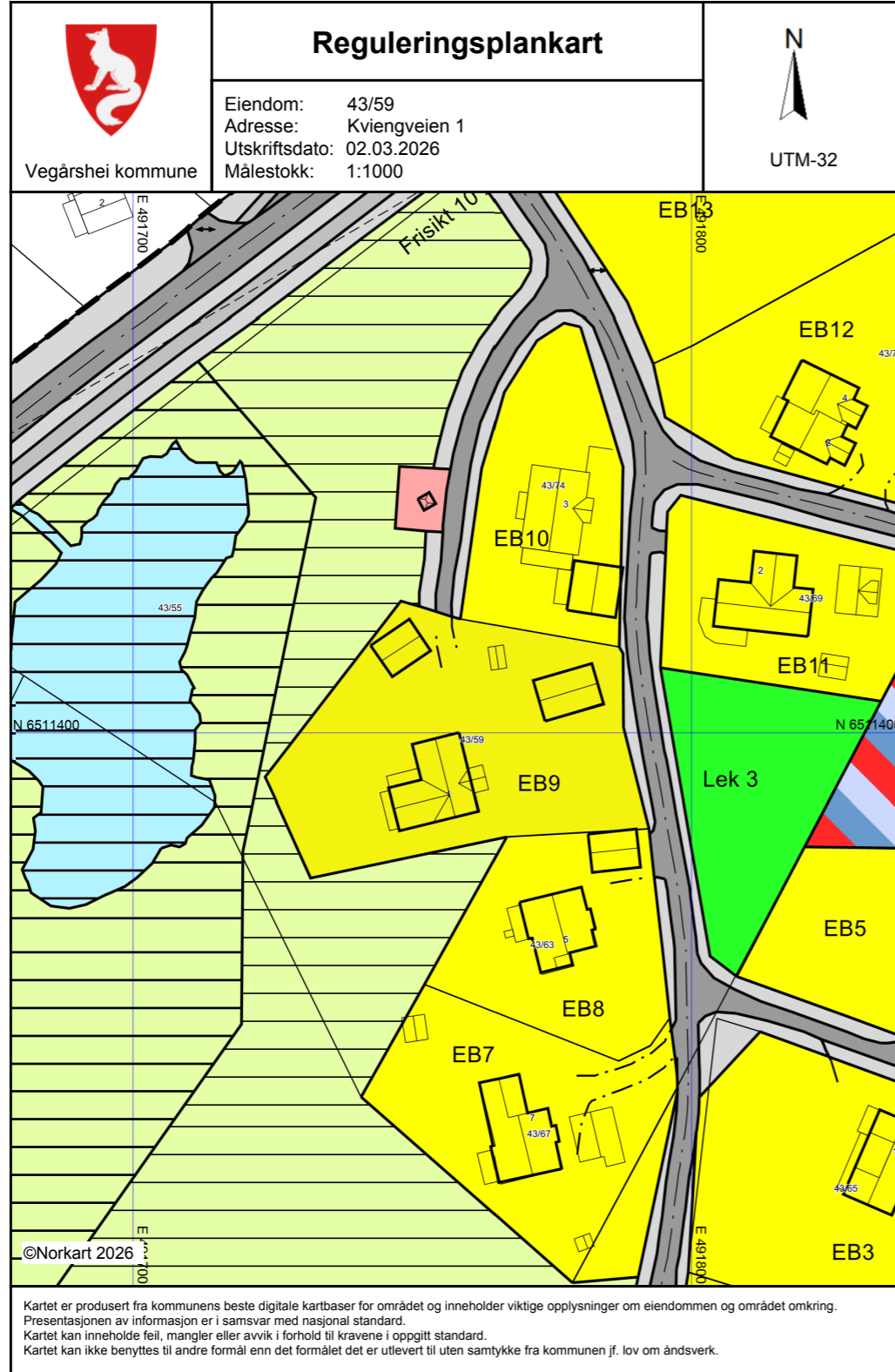
Næringsgruppe	()	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

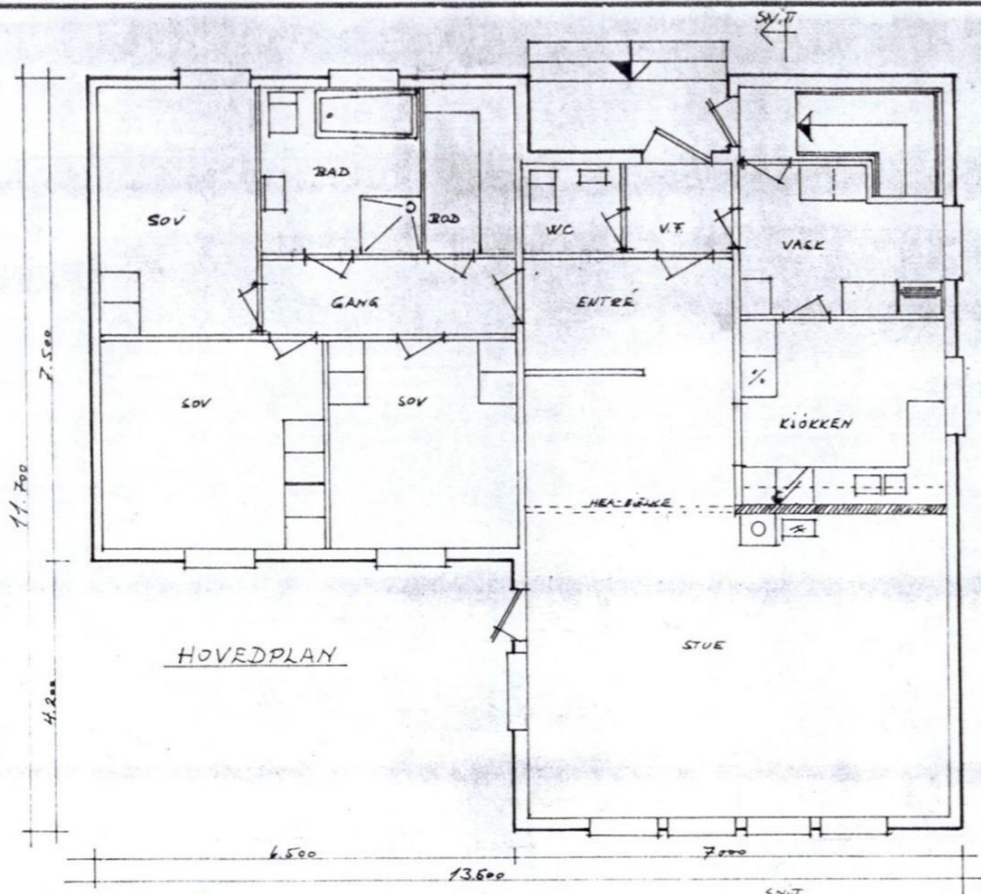
**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		13.04.2007	

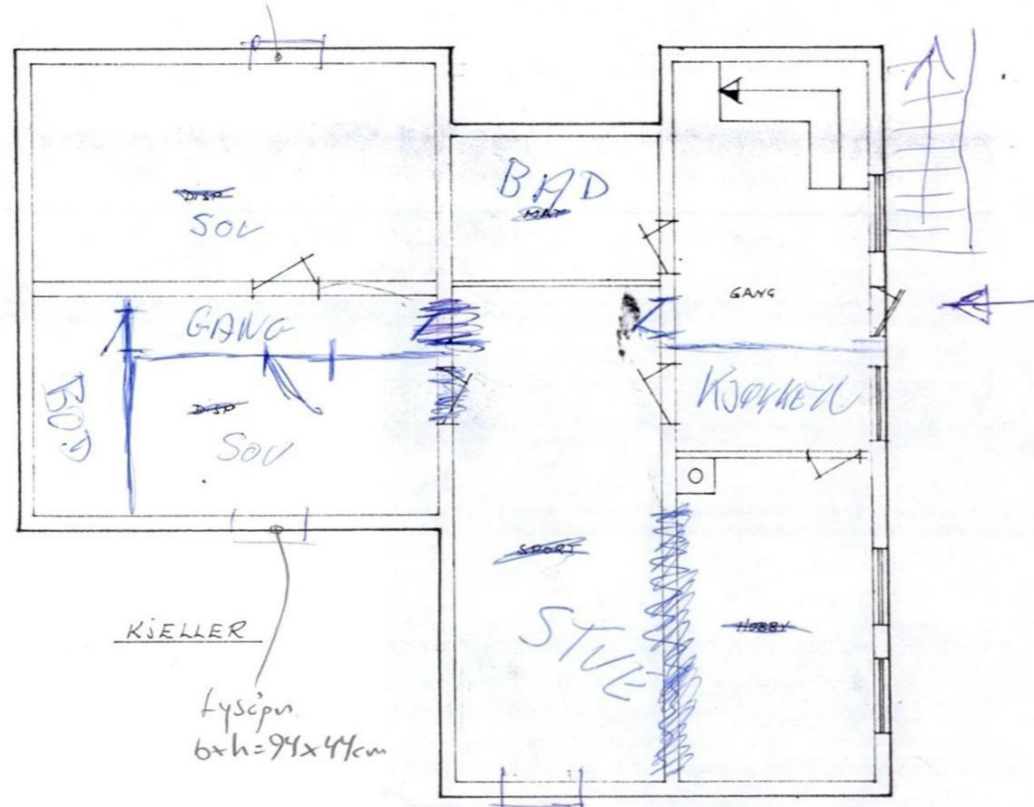
**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	43/59	-	-	-	-	-



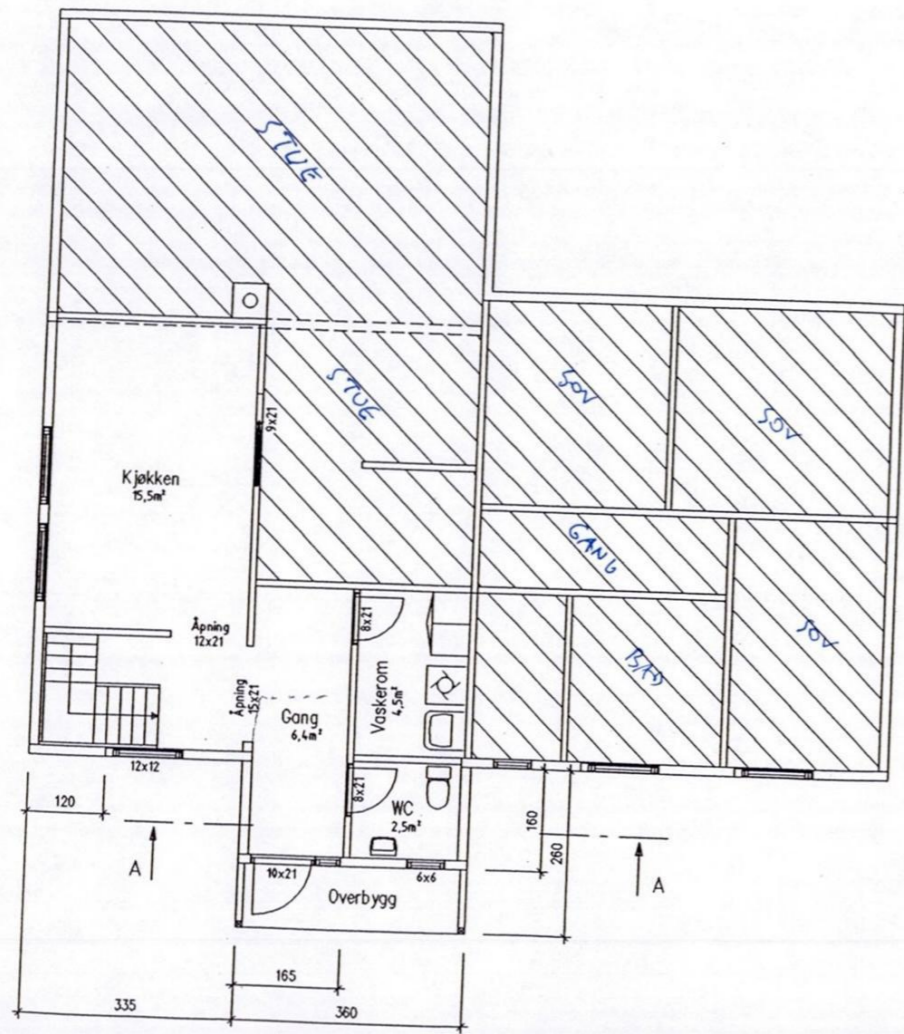


Lysåpn. b x h = 94 x 44 cm

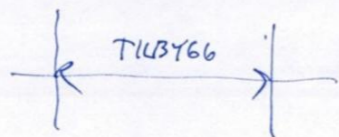


KJELLER  
Lysåpn.  
b x h = 94 x 44 cm

94cm  
44cm  
KØKKEN  
VINDUENE  
I KJELLER  
Erner Stekk

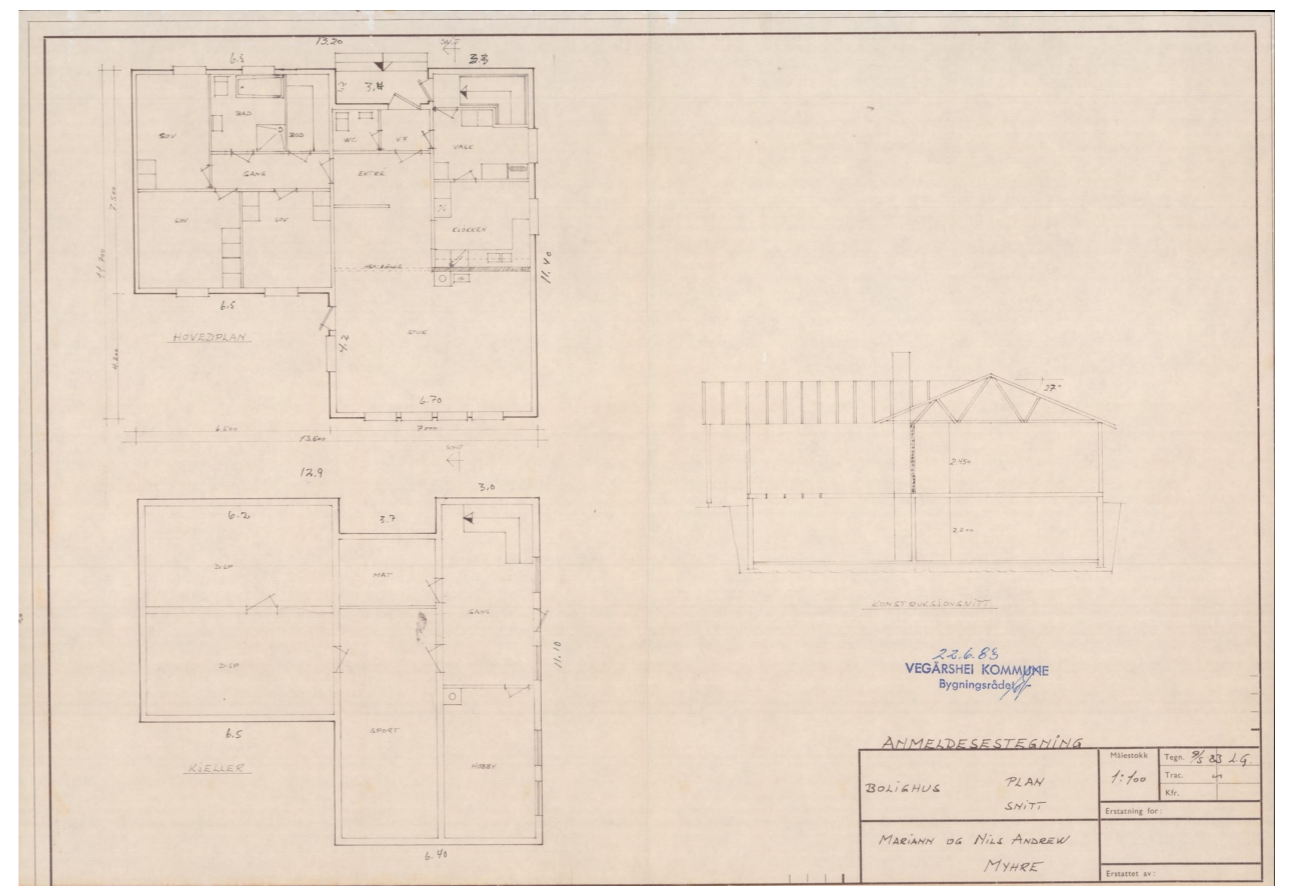
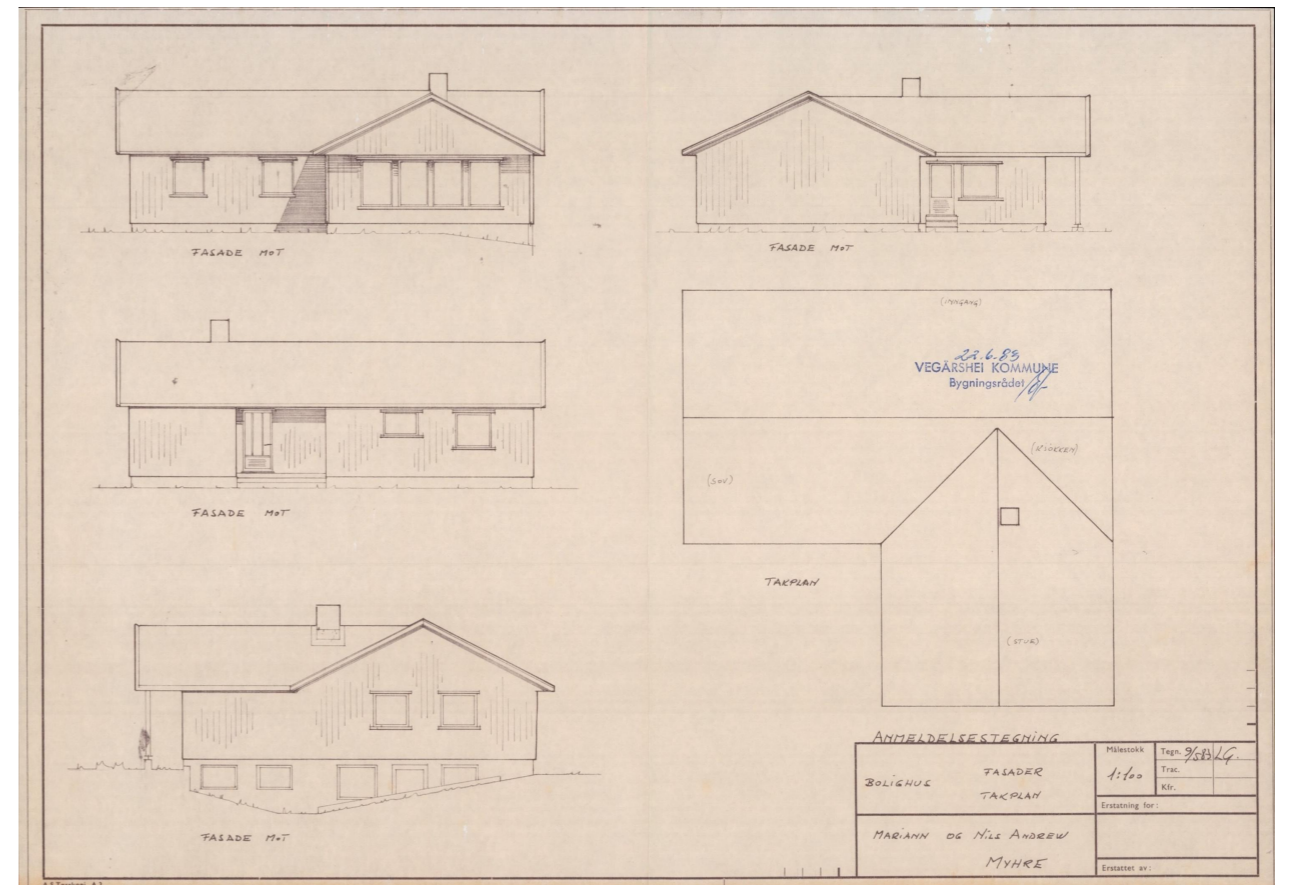


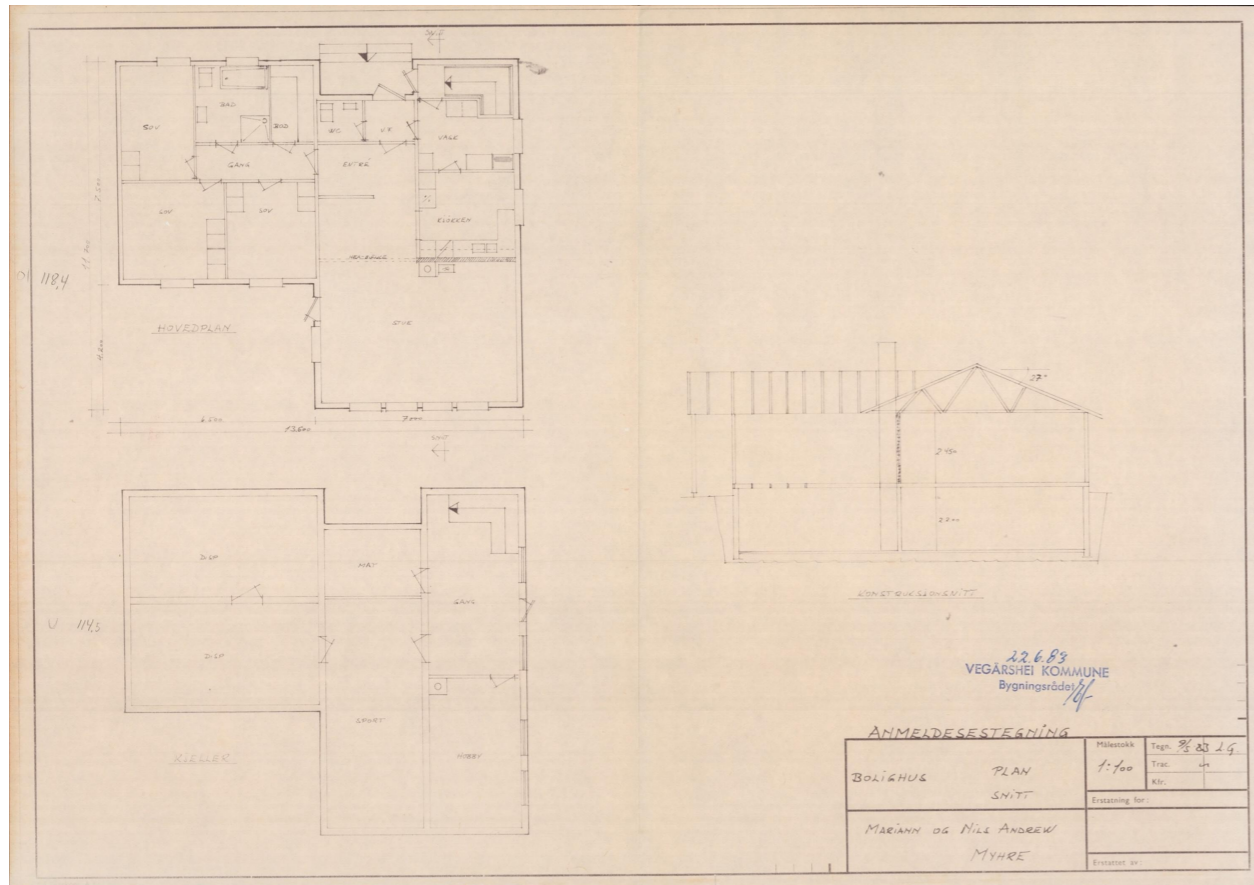
Nytt tilbygg  
Inngang



EINAR STEBERG  
BOLIG

PLAN 1:100





## REGULERINGSPLAN

## MAURÅSEN

## VEGÅRSHEI KOMMUNE

14. august 2009

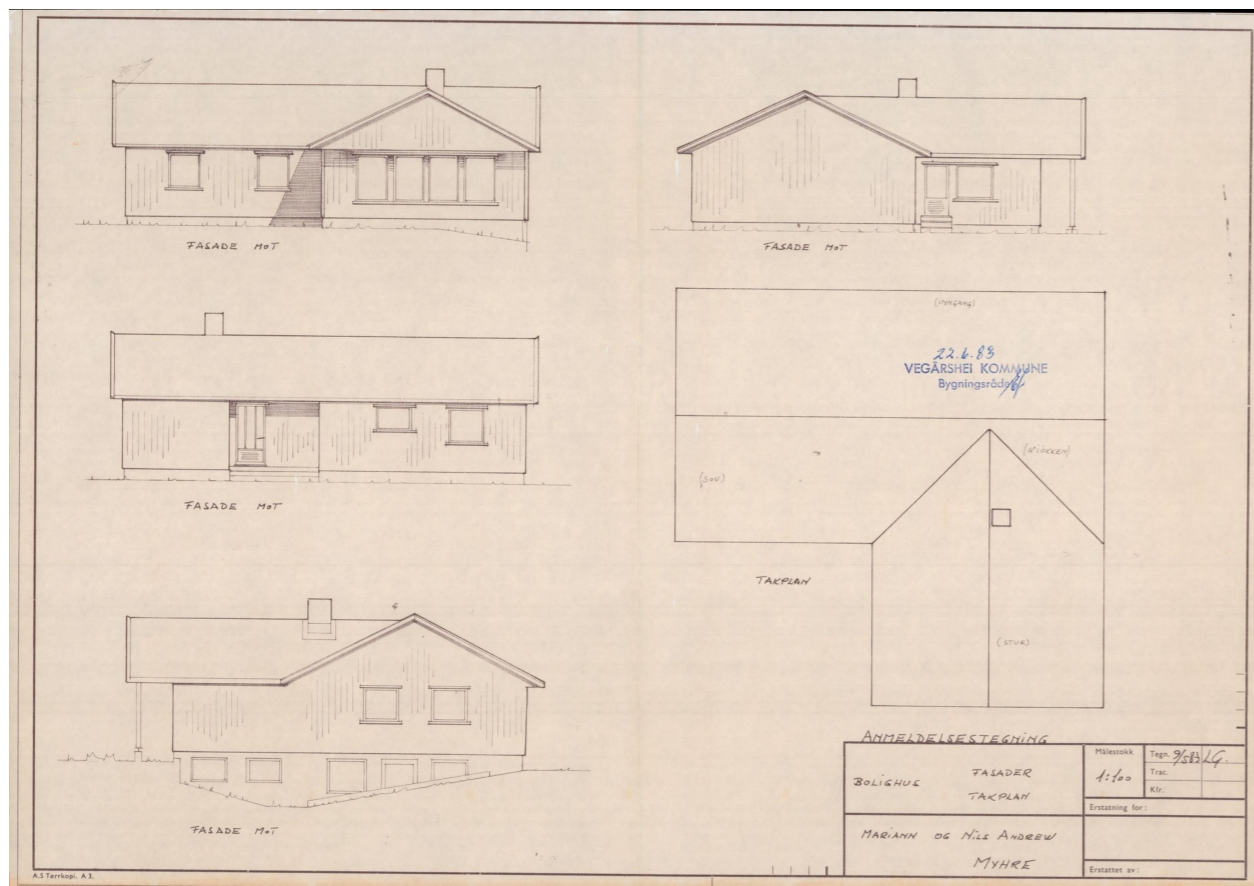
Planen er utarbeidet av Vegårshei kommune, Enhet for teknikk og samfunn.

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

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

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

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



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

**Vedlegg:**

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

## 1. Innledning - bakgrunn

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

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

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

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

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

## 2. Innspill til planarbeidet

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

### 21.11.07 Agder Energi Nett.

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

### 27.11.07 Fylkesmannen i Aust-Agder.

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

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

### 29.11.07 Statens vegvesen.

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

### 10.12.07 Aust-Agder Fylkekommune.

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

### 11.12.07 NVE.

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

### 3. Mål for planutforming

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

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

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

### 4. Omtale av området, vurderinger av planen

#### 4.1 Arealbruk

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

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

#### 4.2 Naturgrunnlag

##### 4.2.1 RPR for vernede vassdrag (Rikspolitiske retningslinjer)

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

##### 4.2.2 Landskap

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

#### 4.2.3 Friluftsområde

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

#### 4.2.4 Vilt

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

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

#### 4.2.5 Fisk

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

#### 4.2.6 Vegetasjon

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

### 4.3 Kultur- og fornminne

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

### 4.4 Landbruk

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

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

### 4.5 Støy, støv og lukt

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

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

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

#### 4.6 Risiko og sårbarhet

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

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

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

ROS-analyse Mauråsen reguleringsplan.

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

#### 4.7 Miljøverninteresser av betydning for lokalsamfunnet

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

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

Disse områdene er ivaretatt som friluftsområder/naturtypeområde i planen.

#### 4.8 Bebyggelse

Der er 12 boliger, 2 tomannsboliger, 1 tremannsbolig, 3 hytter og en institusjon med en samlet bygningsmasse på vel 2000 m<sup>2</sup> i planområdet.

##### 4.8.1 Boligtomter

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

##### 4.8.2 Kommunale utleieboliger/Boligløsninger for vanskeligstilte

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

##### 4.8.3 Uteareal og grøntområde

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

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

#### 4.9 Byggeskikk

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

I planen er det gitt bestemmelser om tillatt og prosent bebygd areal (BYA (m<sup>2</sup>) og %-BYA), møne- og gesimshøyde, samt føringer for utforming og plassering av bygninger. Bestemmelsene skal medvirke til et helhetlig bygningsmiljø. Selv om ingen bygninger trenger å være helt like, bør de ha felles trekk. Variasjonene bør skje innenfor rammer som formgiveren definerer på forhånd.

#### 4.10 Infrastruktur

##### 4.10.1 Adkomstveier

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

##### 4.10.2 Gang- og sykkelveier samt fortau.

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

##### 4.10.3 Kollektivtrafikknett.

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

##### 4.10.4 Vann og avløp

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

##### 4.10.5 Energi og tele

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

##### 4.10.6 Avfall

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

##### 4.10.7 Post

Felles postkassestativ forutsettes etablert på egnede steder i området.

#### 4.11 Barn og unges interesser

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

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

#### 4.12 Samordnet areal- og transportplanlegging

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

## 5. Bestemmelser til reguleringsplan Mauråsen

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

### Rekkefølgebestemmelse (Pbl. §26)

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

### Felles bestemmelser

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

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

## Nr. 1 Byggeområder

### 1.1. Boliger, Planlagte tomter B1 – B44

Det gjelder følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:

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

### 1.2. Boliger, Eksisterende, EB1 – EB14

Det gjelder følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:

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

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

### 1.3. Fritidsboliger, Eksisterende, EH 1 – EH3

Det gjelder følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:

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

### 1.4. Område for allmenntillegget bebyggelse, Allmenntillegget institusjon, A1

Det gjelder følgende krav til utnyttelse av tomta:

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

## Nr. 2 Landbruksområder

Ingen bestemmelser.

## Nr. 3 Offentlig trafikkområder

- a) Hovedveiene i nytt boligfelt (vei 1, 2 og 3) er regulert inn med:
  - kjørebanebredde (asfaltbredde): 5 m
  - 25 cm ”skulder” mot fortau
  - fortau (asfaltbredde): 2 m
  - 50 cm skulder på begge sider
  - annet veiareal (grøft mv) på begge sider; 2,5 m
  - samlet bredde 13,25 m
- b) Øvrige veier er regulert inn med:
  - kjørebanebredde (asfaltbredde): 4 m
  - 50 cm skulder på begge sider
  - annet veiareal (grøft mv) på begge sider; 2,5 m
  - samlet bredde 10 m
- c) Rundkjøring er regulert inn med:
  - radius på asfaltbredde: 39,0 m
  - 50 cm skulder
  - 1,25 m annet veiareal (grøft mv)
  - Rotasjonsøya skal opparbeides på en tiltalende måte som gir et grønt preg.

## Nr. 4 Friområder

### 4.1 Lekeareal, Lek 1, 2 og 3

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

## Nr. 6 Spesialområde

### 6.1 Friluftsområde

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

### 6.2 Naturvernområde

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

### 6.3 Vann- og avløpsanlegg

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

### 6.4 Frisiktsoner ved vei

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

**6.5 Bevaring av anlegg, Hovbru**

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

**6.6. Bevaring av vegetasjon**

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

**6.7 Annet spesialområde, område for støyskjerming**

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

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

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

Vegårshei den 14. august 2009

Vegårshei kommune  
Enhet teknikk og samfunn

\_\_\_\_\_  
Liv Strand  
Rådgiver, plan, miljø og næring

**SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN:**

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

Vegårshei den 25.08.2009

Maya T. Berli

.....  
Ordfører



.....  
Stempel

Revidert den 16.07.10

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

Vegårshei den 10.08.2010

Maya T. Berli

.....  
Ordfører



.....  
Stempel

Revidert den 19.08.13

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

Vegårshei den 03.09.2013

Kjetil Torp

.....  
Ordfører Kjetil Torp



.....  
Stempel

# Kviengveien 1

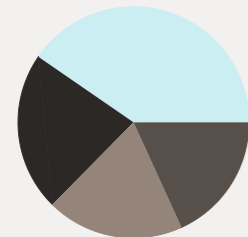
## Offentlig transport

🚏 Kviengveien Linje 155	2 min 🚶 0.2 km
🚏 Vegårshei stasjon Linje F5	4 min 🚶 2.5 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 16 min 🚶

## Skoler

Vegårshei skule (1-10 kl.) 281 elever, 18 klasser	15 min 🚶 1.3 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	24 min 🚶 22.6 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	31 min 🚶 29.1 km

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

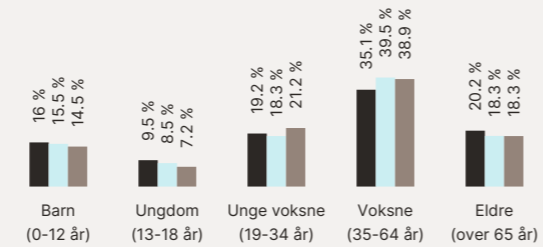


- 22% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 18% 16-18 år

## Sivilstand

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

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
■ Grunnkrets: Myra Vest	776	368
■ Kommune: Vegårshei	2 131	1 038
■ Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

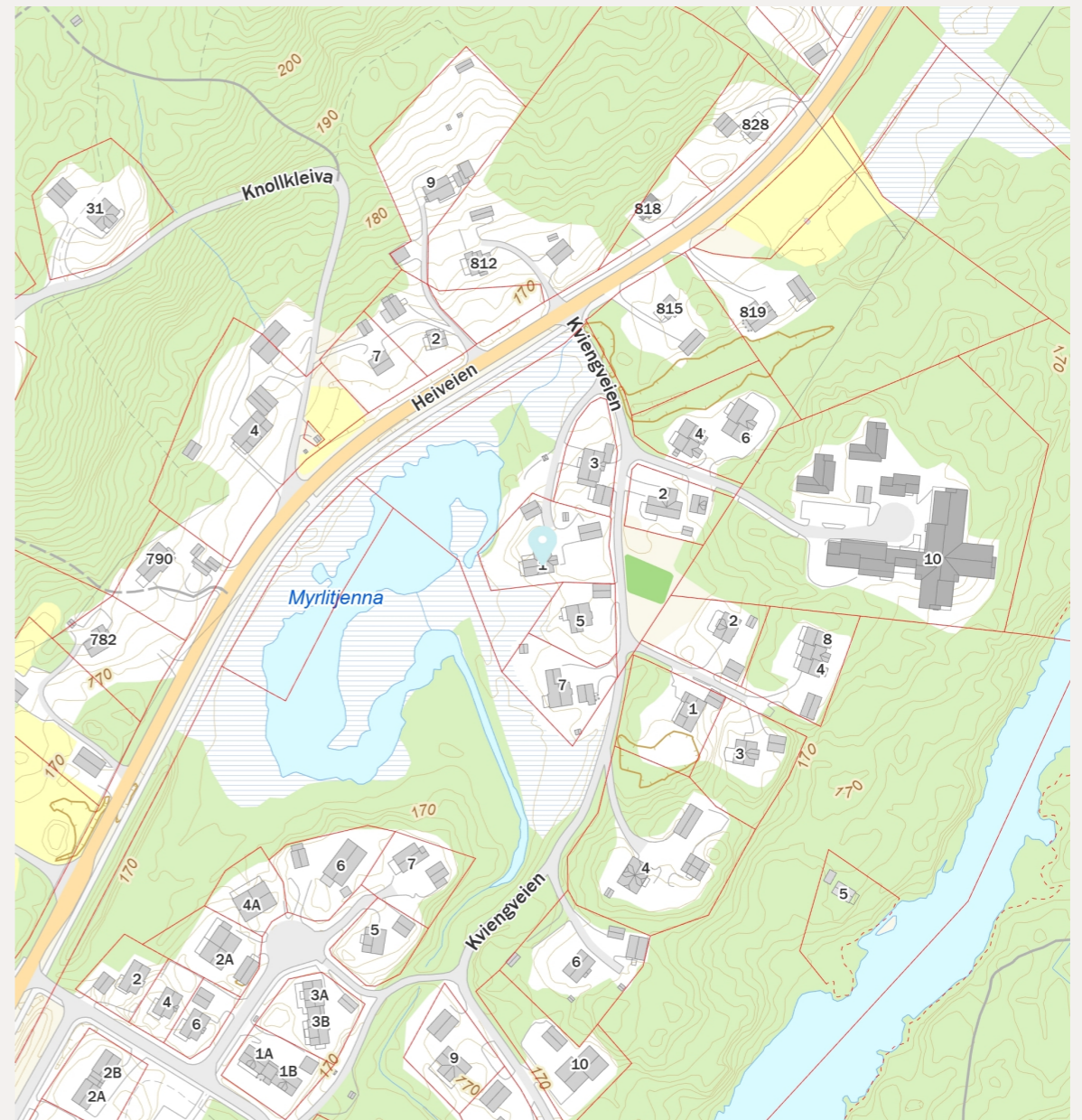
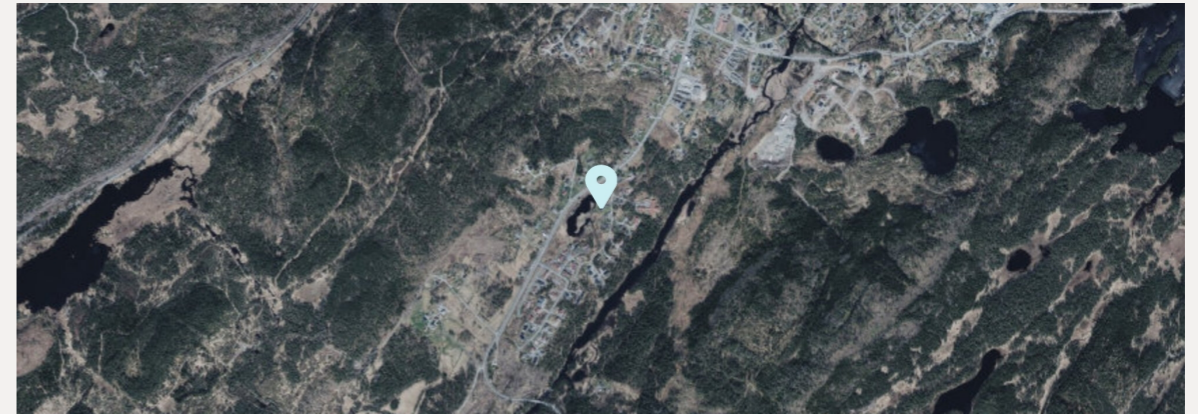
Vegårshei barnehage avd. Myra (1-...)	10 min 🚶 0.9 km
Ljøstadsaga barnehage (1-5 år)	3 min 🚶 2.2 km
Dyrebo gårdsbarnehage (0-5 år)	4 min 🚶 3.1 km

## Dagligvare

Kiwi Vegårshei PostNord	11 min 🚶 0.9 km
Snarkjøp Ubergsmoen	9 min 🚶

## Sport

🏠 Mauråsen nærmiljøanlegg Ballspill	2 min 🚶 0.2 km
🏠 Ljøstadsaga ballbinge Ballspill	14 min 🚶 1.3 km
🏠 Atletix Vegårshei	3 min 🚶
🏠 SKY Fitness Tvedestrand	23 min 🚶



## Kviengveien 1

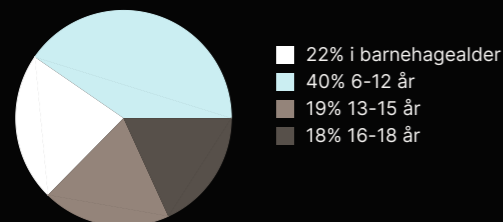
### Offentlig transport

🚶 Kviengveien Linje 155	2 min 🚶	0.2 km
🚶 Vegårshei stasjon Linje F5	4 min 🚶	2.5 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 16 min 🚶	

### Skoler

Vegårshei skule (1-10 kl.) 281 elever, 18 klasser	15 min 🚶	1.3 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	24 min 🚶	22.6 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	31 min 🚶	29.1 km

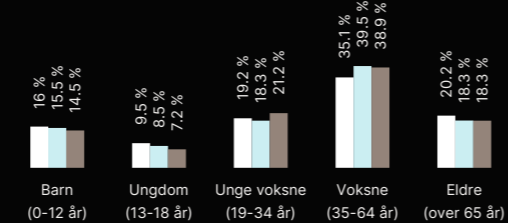
### Aldersfordeling barn (0-18 år)



### Sivilstand

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

### Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Myra Vest	776	368
Kommune: Vegårshei	2 131	1 038
Norge	5 425 412	2 654 586

### Barnehager

Vegårshei barnehage avd. Myra (1-...)	10 min 🚶	0.9 km
Ljøstadsaga barnehage (1-5 år)	3 min 🚶	2.2 km
Dyrebo gårdsbarnehage (0-5 år)	4 min 🚶	3.1 km

### Dagligvare

Kiwi Vegårshei PostNord	11 min 🚶	0.9 km
Snarkjøp Ubergsmoen	9 min 🚶	

### Sport

🏃 Mauråsen nærmiljøanlegg Ballspill	2 min 🚶	0.2 km
🏃 Ljøstadsaga ballbinge Ballspill	14 min 🚶	1.3 km
🏃 Atletix Vegårshei	3 min 🚶	
🏃 SKY Fitness Tvedestrand	23 min 🚶	



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

Lov om avhending av fast 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 TEPPE 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.



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 2026

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

## Tilhengere av & MEGLERHUSET PARTNERS

### har tilhengerfordeler

Alle som har kjøpt eller solgt kan låne vår romslige skaptilhenger gratis. Her gjelder «første mann til mølla» Gi beskjed i god tid om når du ønsker å reservere, så holder vi den av til deg.



Tilhengeren hentes og leveres ved Froland Menighetscenter i Froland.

Adresse: **Ovelandsheia 1, 4820 FROLAND**

Egenvekt på tilhengeren er 530 kg, og tillatt vekt for last er 770 kg, Dvs. tillatt totalvekt er 1300 kg. Hengerens mål er 1,44 x 3,5 x 1,8 m (B x L x H innvendig) - ca. 9 m<sup>3</sup>.



### Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

**Pris:** Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

### Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritidsboligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/ varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post [boligkjoperpakken@gjensidige.no](mailto:boligkjoperpakken@gjensidige.no). Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på [gjensidige.no](https://gjensidige.no).

## Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

### GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøvelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontakinformasjon, 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

### VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

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

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at 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

Bud mottatt: / - kl:

**Oppdragsnr:** .....

**Adresse:** undefined, undefined undefined

**Betegnelse:** GNR undefined, BNR undefined i undefined kommune

**Gis herved bud stort kr.** ..... **skriver** .....

**Budet er bindende til dato** / - kl: ..... **ønsket overtagelse:** .....

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

**BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:**

Uten forbehold  Annet .....

**FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen**

Egenkapital ..... Kr .....

Lån (bank og saksbehandler) ..... Kr .....

Til sammen ..... Kr .....

Egenkapital ved salg av egen bolig:  Kontanter  Annet .....

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besøkt eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: ..... PERSONNR: .....

NAVN 2: ..... PERSONNR: .....

ADR: ..... POSTNR/STED: .....

E-POST 1: ..... MOBIL 1: .....

E-POST 2: ..... MOBIL 2: .....

STED/DATO/KL: ..... UNDESKRIFT: .....

**HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)**

