Kvennvollveien 21

MEGLERHUSET & PARTNERS

innhold

04

Velkommen til Kvennvollveien 21

06

Nøkkelinformasjon/Megler

32

Beliggenhet

34

Plantegning

37

Eiendommen

45

Tekniske dokumenter



Velkommen til

Kvennvollveien 21

Flott og innholdsrik enebolig med god planløsning i et sentralt, barnevennlig og populært boligområde. Boligen går over to etasjer og rommer stue, kjøkken, bad, fire soverom, bad/vaskerom og tre gode boder.

Tomten er pent opparbeidet med plen, veranda og garasje, samt oppkjørsel med plass til flere biler. Kort vei til Myra sentrum med butikk, bensinstasjon og kafe. Gangavstand til barnehage, skole, skisenter, buss og treningssenter. Nærområdet byr på flotte turmuligheter og badeplasser.

Kort fortalt:
- God planløsning
- Peis
- Flott uteområde
- Gode bodarealer
- Garasje
- Attraktiv beliggenhet.

Dette er et hjem for deg som vil bo trygt og praktisk med nærhet til alt.

Kvennvollveien 21

Prisantydning	3 300 000
Omkostninger	83 850
Totalpris	3 083 850

Bruksareal	207,0 m²
BRA-I	157,0 m²
BRA-E	50,0 m²
TBA	24,0 m²
Soverom	4
Etasje	2
Eiendomstype	Enebolig
Eierform	Selveier
Tomteareal	1 088 m²
Byggeår	2001



Kontakt vår megler



Marius Engelskjønn

Eiendomsmegler

+47 958 87 379

marius@arendalpartners.no

MEGLERHUSET & PARTNERS
Vestregate 3 4801 Arendal

Innhold

Underetasje: Vindfang, hall, tre boder, to soverom og bad/vaskerom.
1. etasje: Stue/spisestue, kjøkken, gang, to soverom og bad.

BRA 207,0 m²

BRA-I 157,0 m²

BRA-E 50,0 m²

TBA 24,0 m²





Velkommen til Kvennvollveien 21! Presentert av Marius Engelskjønn v/Meglerhuset & Partners.



Stor og flott enebolig med frittliggende garasje, gruset oppkjørsel og plen arealer.



Oversiktsbilde av eiendommen og området rundt.





Lettstelt og pent inngangsparti.







Flott veranda med lett adkomst til hagen. Perfekt for sosiale sammenkomster og lek.





Delvis overbygget veranda med god plass til utemøbler for sosiale sammenkomster.



Gode solforhold, sol på eiendommen fra tidlig morgen til ca.22 midt sommerstid.





Balkong med utgang fra soverom 1.





Pent opparbeidet hage.



Flotte plenarealer bak boligen





Frittstående garasje.





Velkommen inn! Vindfang med varmekabler og god plass til oppbevaring av jakker og sko.



Romslig gang med trapp opp til 1. etasje og adkomst til 2 soverom, 3 boder og bad/vaskerom.



Lys og trivelig stue/spisestue med peisovn, glimt av kjøkkenet og utgang til terrasse for hyggelige måltider ute og inne.





Koselig hjørne i stuen innredet med TV og god plass til avslapning.





God plass til spisebord i stuen.



Med peisovn i stuen kan man fyre med ved på kalde vinterdager.



Innbydende og flott - både til hverdags og ved sosiale sammenkomster.



Stue og spisestue gir en varm, god og innbydende romfølelse.



Kjøkkenet har god skap- og benkeplass, og godt plasserte hvitevarer for en effektiv tid med matlaging.





Lekker og gjennomgående planløsning - kjøkken, spisestue og stue i naturlig sammenheng med gode lysforhold.



Soverom 1 - god plass til dobbeltseng med nattbord på hver side. Utgang til balkong.



Soverom 2.





Bad med gulvstående toalett, dusj hjørne med glassdører.



Vegghengt servantinnredning og speil med integrert lys.



Soverom 3 - god plass til dobbeltseng og garderobeskap.





Soverom 4 - her innredet som treningsrom.





Bad/vaskerom med gulvstående servantinnredning- og toalett, badekar og opplegg for vaskemaskin.



Bod her innredet som klesrom.

Beliggenhet

Eiendommen har fin beliggenhet i rolige omgivelser i ytterkant av Ljøstadfeltet. Friluftsliv og naturopplevelser er tilgjengelig i umiddelbar nærhet.

Vegårshei ski og aktivitetssenter har stor aktivitet i vinterhalvåret i slalåmbakken og med fylkesanlegg for langrenn. Ellers finnes det en rekke turtilbud i hele kommunen. Her er det små og store vann med fine fiskemuligheter. Mest kjent er Vegår hvor det avholdes en årlig fiskefestival.

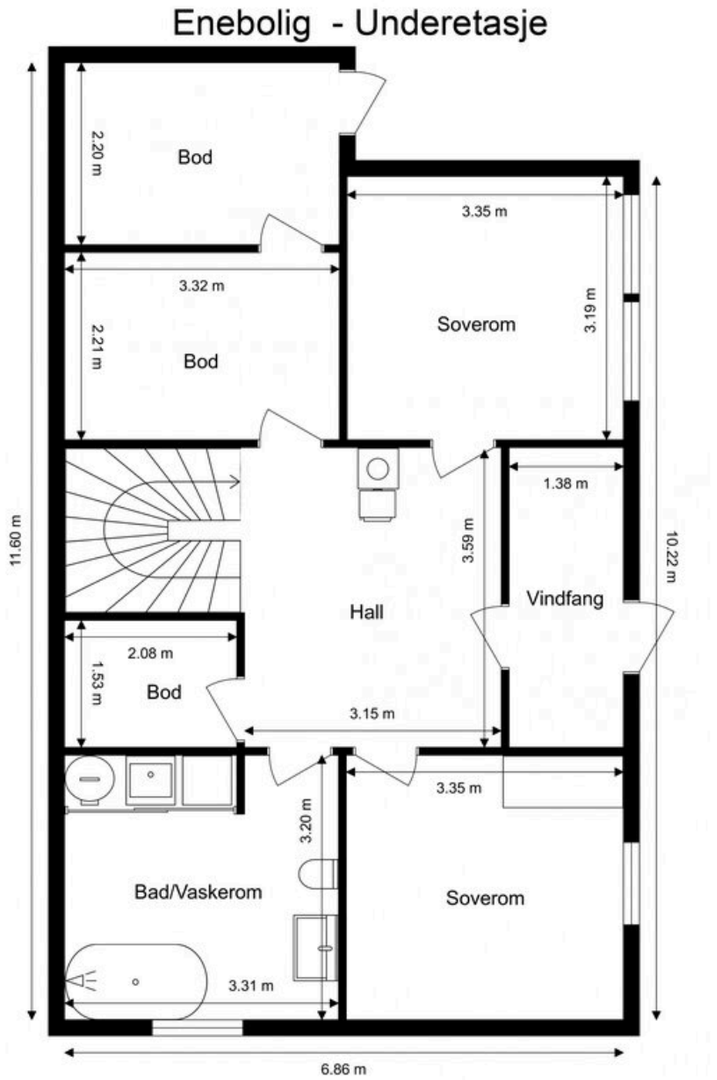
Kort vei til Myra hvor det finnes en rekke kommunale tjenester og servicetilbud. Her er det blant annet barnehage, skole, legekontor og butikker. Vegårshei ski og aktivitetssenter ligger også her.

Det er gode oppvekstsvilkår for barn og ungdom i Vegårshei.

Plantegning

Kvennvollveien 21, 4985 VEGÅRSHEI

Enebolig - Underetasje



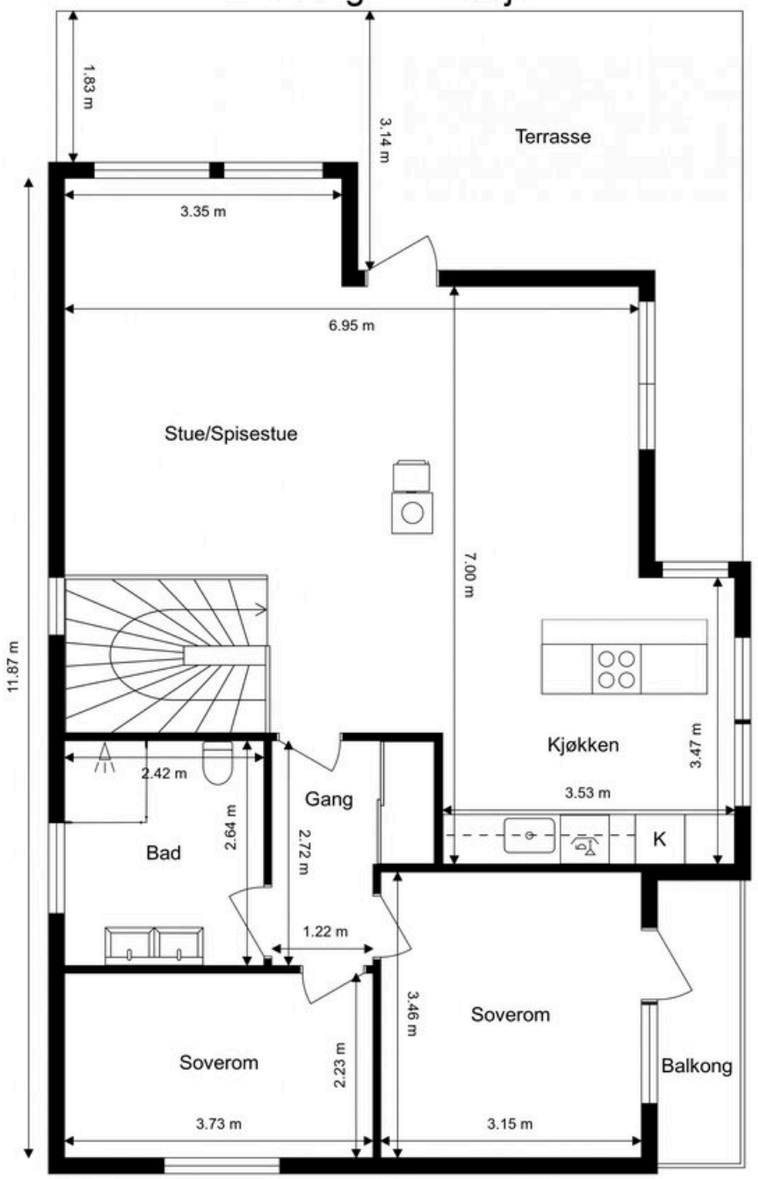
Ordernr. 15082837

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Kvennvollveien 21, 4985 VEGÅRSHEI

Enebolig - 1.etasje



Ordernr. 15082837

Anticimex

Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Eiendommen

Arealer
Totalt bruksareal: 207,0 m²

- BRA-i: 157,0 m²
- BRA-e: 50,0 m²
- BRA-b: m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 24,0 m²

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. omrokeres 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
Enebolig med praktisk planløsning over to etasjer inneholdende stue, kjøkken, bad, to soverom og gang. Underetasjen inneholder 2 soverom, ba/vaskerom, vindfang, gang og tre boder.

Tomta fremstår lettstelt med plen, pryd busker, veranda og naturlig vegetasjon rundt som gir en fin ramme rundt boligen. Ute har du flere naturlige soner for sittegrupper, lek og hageliv gjennom sesongen.

Standard innvendig fremstår boligen med lyse og tidløse overflater som er enkle å møblere. Kjøkken med god skap- og benkeplass, og stue med plass til både spisegruppe og sofa. Bad med nødvendige fasiliteter. Det er flere lagringsmuligheter i innvendige boder.

Boligen ligger i rolige omgivelser med kort vei til skog og mark. Her får du en praktisk hverdag i et tryt og etablert boligområdet.

Adkomst
Boligen merkes med til salgs plakat fra Meglerhuset & Partners.
Åpner du annonsen på finn.no eller Meglerhuset & Partners sin nettside finner du en kartskisse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en reiserute fra din startdestinasjon til boligen.
Det vil bli skiltet med Meglerhuset & Partners Eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

Parkering
Parkering i garasje samt god plass på eget gårdstun.

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

Våtrom
2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja
2.1.1 Navn på arbeid Nytt arbeid
2.1.2 Årstall 2025
2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Ufaglært
2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte: Malt vegger og takk og satt inn dusjvegger.

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3/TG IU) fra tilstandsrapport
Oppsummering av avvik med tilstandsgrad 2 (TG2, totalt 20 stk.) og tilstandsgrad 3 (TG3, totalt 1 stk.) fra vedlagt tilstandsrapport.
Følgende bygningsdeler har fått TG2 (vesentlig avvik) i tilstandsrapporten:
Våtrom - Bad/vaskerom underetasje:

- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt på våtrommets veggflater i dusjsonen/ved badekar. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Våtrom - Bad 1.etasje:

- Fallforhold rundt sluk: Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
- Lekkasjesikkerhet: Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
- Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger: Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.

Tekniske anlegg:

- Varmtvannsbereder: På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Rom under terreng:

- Kontroll i lukkede konstruksjoner: Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 11,2 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå. Det er observert vindsperrepapp inne i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir risiko for tilvekst av mikroorganismer. Det er påvist innvendig etterisolering, uten at grunnmuren er isolert på utsiden, en løsning som er forbundet med kondens- og fuktrisiko. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier, er TG2 satt for å belyse oppbygningen av veggen med hensyn til potensiell fuktrisiko. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring, eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig. [AUTOMATISKSAMMENSLÅING]

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:

- Ildsteder: Ildsted i stue/spisestue: Det er registrert sprekker i den ildfaste steinplaten inne i peisovnens forbrenningskammer. Konsekvens er at forholdet kan påvirke ildstedets funksjon eller tekniske egenskaper. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om lokal utbedring er nødvendig.

Loft - uinnredet / kaldt loft:

- Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l): Det er registrert fuktmerker i undertaket ved gradrenner og i et område midt på taket mot baksiden av boligen. Årsaken er ødelagte takstein som har ført til fuktinntrenging. Fuktmerkene ved gradrenner er av begrenset omfang, mens området midt på taket har større utbredelse, og det ble her målt forhøyede fuktverdier ved utført fuktsøk. Det vurderes at undertaksplatene i dette området er såpass fuktpåvirket at utskifting bør vurderes. Det er ikke registrert fukt i trekonstruksjonene. Eier opplyser at takstein som tidligere var ødelagt over det mest fuktpåvirkede området nylig er skiftet. Takstein i gradrenner er imidlertid ikke skiftet. Som nevnt over så bør det vurderes å skifte undertaksplatene i området med påviste forhøyede fuktverdier. For gradrenner vurderes det ikke som nødvendig med utskifting av undertak, forutsatt at skadet takstein utbedres utvendig og at eksisterende fuktmerker følges opp for å avdekke eventuell videre utvikling.
- Skadedyr og fuktkrevende insekter: Spor etter gnagere eller flaggermus er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.

Skadedyr og fuktkrevende insekter:

- Annet: Det observeres spor etter gnagere eller flaggermus på uinnredet kaldtloft, hovedsakelig på gulv ved pipe. Nøyaktig hvor eller hvordan skadedyrene kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise. Konsekvens er at denne typen skadedyr kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av aktiviteten. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering av om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale

utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Vinduer og ytterdører:

- Vinduer og omramming: Enkelte vinduer (inkl. Vannbrett) viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, gjelder hovedsakelig vinduer på gavlvegg mot terrasse. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Andre byggverk:

- Yttertak og takkonstruksjon: Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
- Innvendige forhold: Det er registrert symptomer på fukt på gulvet innerst i garasjen. Årsaken er usikker, og kan skyldes forhold ved drenering eller andre fuktkilder i garasjen. Det anbefales jevnlig ettersyn slik at eventuelle endringer kan oppdages tidlig, og nødvendige undersøkelser og tiltak iverksettes ved negativ utvikling.
- Vinduer, dører og porter: Ytterdør viser tegn til slitasje, elde og stedvise aldersrelaterte skader. Døren har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.

Yttervegger inkl. fasader:

- Lufting av ytterkledning: Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Utvendig trapp:

- Utvendig trapp: Det er registrert enkelte løse stein i trappen. Konsekvensen er redusert funksjonalitet og sikkerhet, samt mulig videre forringelse av konstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales å feste eller legge om de løse steinene, samt kontrollere underlaget for å sikre en stabil og varig løsning.

Yttertak:

- Tekking (med tilhørende beslag): Det gjøres oppmerksom på at det registreres enkelte knekte takstein i gradrenner. Konsekvens er at dette kan medføre redusert tetthet for tekkingen. Foreslått tiltak er lokal reparasjon/utskiftning.
- Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger): Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. For kommentarer til undertaket, sett fra innsiden på uinnredet kaldtloft, vises det til punktet "Synlige overflater" under avsnittet "Loft - uinnredet kaldtloft".
- Snøfangere: Snøfangerutstyr er ikke etablert, noe som strider imot gjeldende krav for bygningsdelen. Konsekvens er at forholdet påvirker sikkerheten. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og fraviker fra bestemmelsene i NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.

Forstøtningsmur:

- Tilstand: Det er registrert utglidning av enkelte naturstein i forstøtningsmuren bak boligen. Muren er plassert mot blomsterbed og plen, og forholdet vurderes ikke å ha innvirkning på boligen. Konsekvensen er at videre utglidning kan forekomme over tid. Det anbefales å rette opp og sikre de berørte steinene for å hindre videre bevegelse, samt å kontrollere oppbygningen bak muren for å sikre tilfredsstillende drenering og stabilitet.

Følgende bygningsdeler har fått TG3 (store eller alvorlige avvik) i tilstandsrapporten:
Andre byggverk:

- Annet: Vannbord/dekkbord (bord ovenpå vindskier) viser tydelige tegn til slitasje og elde, med stedvise råteskader. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens er risiko for følgeskader i konstruksjonen hvis tiltak ikke gjennomføres. Utskifting av råteskadede vannbord/dekkbord bør iverksettes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for dette.

Byggemåte
Enebolig oppført i 2001. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør/ytterdør med glassfelt. Vinduer med karmer av tre. Terrassedører med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Tomt
Denne tomten er eiet.
1088,00 kvm.
Tomt er opparbeidet med blant annet gruslagt innkjørsel, steinheller, plenareal og diverse beplantning. Terrasse og balkong.

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest datert 02.05.2001. Ferdigattest gjelder for boligen.

Adgang til utleie
Boligen kan leies ut i sin helhet.

Oppvarming / energiforbruk
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og luft til luft varmepumpe.
Energikarakter: C - Lys grønn
Energiforbruket er opplyst av selger og vil variere fra husstand til husstand.

Beregnet totalpris
Prisantydning kr 3 300 000,-

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

82 500,00,- (Dokumentavgift)

260,00,- (Pantattest kjøper)

545,00,- (Tingl.gebyr pantedokument)

545,00,- (Tingl.gebyr skjøte)

19 900,00,- (Boligkjøperpakken Gjensidige)

---

3 403 750,- 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. 30 740,- for 2026.

Løpende kostnader
Spesifikasjon over løpende kostnader: (energi, villaforsikring, komm.avg., festeavg, velavg etc.)

Ovenstående er basert på nåværende eiers/husstands senere års forbruk/utgifter. Dette vil variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på bredbånd etc.

Denne boligen har valgt Norgespris på strøm. Dette er en statlig ordning som skal gi forutsigbar strømpris gjennom året. Nettleie, avgifter og eventuelle påslag kommer i tillegg. Avtalen har årlig binding og utløper for denne boligen 15.09.26. Prisen settes for hvert kalenderår i statsbudsjettprosessen.
Strømstøtteordning gjelder ikke ved Norgespris.

Eiendomsskatt
7328,00
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. 654 385,00.
Sekundær formuesverdi kr. 2 617 538,00.
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 Fremtind forsikring med polisenr. AS-70.

Regulering
Eiendommen har regulert adkomst iht. gjeldende reguleringsplan.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp via private stikkledninger/anlegg.

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.

Boplikt
Ingen boplikt.

Løsøre og tilbehør
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
Meglerhuset & Partners AS tilbyr sammen med Gjensidige et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom Meglerhuset & Partners AS.

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. Budgivere som byr sammen er selv ansvarlige for interne avklaringer og samtykke knyttet til budgivningen.

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 budgivernes 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. Selger kan ved vurdering av bud også legge vekt på øvrige vilkår og kjøpers status som forbruker eller næringsdrivende, dersom dette har betydning for handelen. 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 bygningssakyndig 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. Kjøper uten norsk fødselsnummer må påregne at D-nummer kan være nødvendig for tinglysing og gjennomføring av oppgjør. Dersom dette ikke foreligger i tide, kan overtakelse, tinglysing og utbetaling til selger bli forsinket. Kjøper bærer selv ansvar for nødvendig dokumentasjon og eventuelle merkostnader knyttet til dette.

Lov om avhending av fast eigedom (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 Henning Værland.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer
Eiendommens adresse er Kvennvollveien 21.
Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 36, bnr. 189 i Vegårshei.

Vårt oppdragsnummer er 40260213.

Meglers vederlag og utlegg. Ansvarlig megler
Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 2,000 % av salgssummen inkl. mva (minimum 55 000 inkl. mva)

Markedspakke: 12 900,00
Oppgjørshonorar : 6 100,00
Annonsering: 16 500,00
Tilrettelegging: 15 900,00

Vederlag er summert til kr. 117 400,-.

I tillegg kommer estimat på følgende utlegg:

Tilstandsrapport 19 900,00

Utlegg er summert til kr. 19 900,-.
Estimatet vil avvike fra endelig oppstilling.
Boligselgerforsikring og andre valgfrie utlegg kan tilkomme.

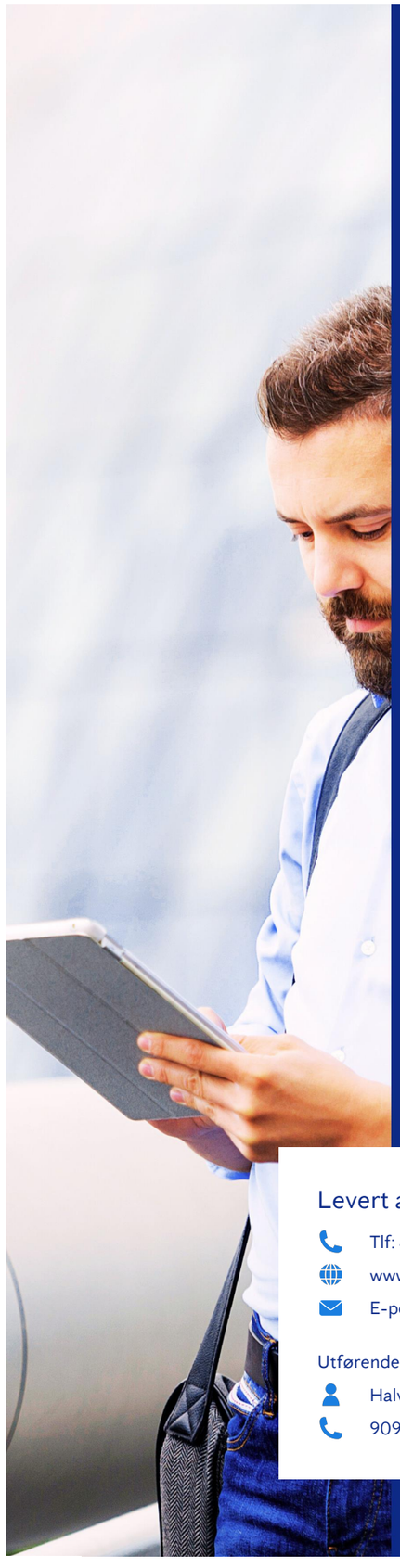
Vederlag og utlegg er totalt estimert til kr. 137 300,-.

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 Marius Engelskjønn / +47 95 88 73 79 / marius@arendalpartners.no.
Oppdragstakers forretningsadresse er Vestre gate 3, 4836 ARENDAL. Org. nr. 980872424.

Tekniske dokumenter



Anticimex®

Tilstandsrapport

Enebolig

Kvennvollveien 21
4985 VEGÅRSHEI
Gnr./Bnr.: 36/189
Vegårshei kommune

Rapportdato: 02.06.2026
Befaringsdato: 01.06.2026
Referansenummer: 15082837

Areal

Enebolig
Bruksareal: 157 m² (BRA-i: 157 m²)
Frittstående bygg
Bruksareal: 50 m² (BRA-i: 0 m²)

Totalt bruksareal: 207 m² (BRA-i: 157 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.sor@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:
Halvard Grina
90925549

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»).

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

HMS Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	01.06.2026
Referansenummer	15082837
Meglerforetakets oppdragsnummer	40-26-0213
Hjemmelshaver/selger	Henning Værland
Bygningssakkyndig inspektør	Halvard Grina
Tilstede på befaringen	Henning Værland
Utvendige snødekte flater	Nei
Utetemperatur	12°C
Rapportdato	02.06.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Enebolig
Gate/vei adresse	Kvennvollveien 21
Postnummer/sted	4985 VEGÅRSHEI
Kommune	4212 - Vegårshei
Gnr./Bnr.:	36/189
Tomt	Eiet tomt: 1088 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Enebolig	2001		
Frittstående bygg	2001		

Tomtebeskrivelse
Tomt er opparbeidet med blant annet gruslagt innkjørsel, steinheller, plenareal og diverse beplantning. Terrasse og balkong.

Byggemåte
Enebolig oppført i 2001. Grunnmur av lettklinkerblokker. Bygget er oppført med støpt gulv mot grunn. Yttervegger av trekonstruksjoner. Utvendige fasader er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er belagt med takstein. Entrédør/ytterdør med glassfelt. Vinduer med karmer av tre. Terrassedører med karmer av tre. Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av vedfyring og luft til luft varmepumpe.

Boligen inneholder
Underetasje: Vindfang, hall, tre boder, to soverom og bad/vaskerom.
1. etasje: Stue/spisestue, kjøkken, gang, to soverom og bad.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad/vaskerom underetasje		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	9	
Våtrom - Bad 1.etasje		Fallforhold rundt sluk	10	
		Lekkasjesikkerhet	10	
		Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	10	
Tekniske anlegg		Varmtvannsbereder	11	
Rom under terreng		Kontroll i lukkede konstruksjoner	11	
Loft - uinnredet / kaldt loft		Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	12	
		Skadedyr og fuktkrevende insekter	12	
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen		Ildsteder	12	
Skadedyr og fuktkrevende insekter		Annet	13	
Yttervegger inkl. fasader		Lufting av ytterkledning	13	
Vinduer og ytterdører		Vinduer og omramming	13	
Yttertak		Tekking (med tilhørende beslag)	14	
		Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	14	
		Snøfangere	14	
Utvendig trapp		Utvendig trapp	15	
Forstøtningsmur		Tilstand	15	
Andre byggverk		Yttertak og takkonstruksjon	16	
		Innvendige forhold	16	
		Vinduer, dører og porter	16	
		Annet	16	Kr 0 - 10 000

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper
I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer
Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde
Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling
Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. Dette betyr at kontrollmåling i de fleste tilfeller kun kan utføres av personer med spesialkompetanse. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet
Rommenes bruk kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette under rapportens avsnitt om vurdering av lovlighetsforhold. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger
I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Enebolig	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Underetasje	75			75	
	Vindfang, hall, tre boder, to soverom og bad/vaskerom.				
1.etasje	82			82	24
	Stue/spisestue, kjøkken, gang, to soverom og bad.				Terrasse (21m2) og balkong (3m2).
SUM	157			157	24
	Total bruksareal: 157 m²				

	Bruksareal (BRA)				
Frittstående bygg	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Garasje		34		34	
Loft uinnredet		16		16	
SUM		50		50	
	Total bruksareal: 50 m²				

Kommentar til arealmålingen

Garasje:
Uinnredet loft har et totalt gulvareal (GUA) på 42m2, men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 16m2 av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 26m2.

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	**Kommentar**
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 20.05.2026.
Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade)	Fremlagt plantegninger fra byggeår.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Situasjonsplan	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Energiattest	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Ifølge huseier er det ikke utført arbeider i boligen de siste fem år.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom - Bad/vaskerom underetasje

Baderom fra byggeår. Oppgradert med ny servantinnredning fra ukjent tidspunkt og badekar fra 2016 (ifølge eier). Gulvflate belagt med gulvbelegg med gulvvarme. Oppkant med belegg og malt tapét på vegger. Panelbord i himling. Gulvstående servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speilskap. Utslagsvask med vegghengt armatur. Badekar med vegghengt badekararmatur. Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Naturlig avtrekksventil på vegg. Ventil i vindu. Luftespalte for overstrømning over dør. Opplegg for vaskemaskin. Varmtvannsbereder. (Varmtvannsbereder er vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning

TG 1	Overflater vegger	Det er registrert avflassing av maling på utforing og list ved vindu i et mindre område. Det er utført fuktsøk med fuktindikasjonsinstrument i området, uten påvisning av forhøyede fuktverdier. Eksakt årsak er ikke kjent. Forholdet vurderes å ha hovedsakelig kosmetisk betydning slik det fremstår på befaringstidspunktet. Tiltak kan iverksettes ved behov.
TG 2	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig. Det er uklart om det er benyttet vanntett sjikt på våtrommets veggflater i dusjsonen/ved badekar. Konsekvensen er at våtrom uten et fullverdig tettesjikt har høy risiko for fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
TGIU	Kontroll i tilliggende konstruksjon ikke utført	På grunn av våtrommets utforming og bruk er det ikke praktisk mulig å gjennomføre hulltaking og fuktmåling i et område som regelmessig utsettes for bruksvann, og som vurderes å være det området hvor skader erfaringsmessig forekommer (vegger i dusjsone mot grunnmur og våtsone gulv mot grunnen). Det ble utført et overflatesøk med fuktindikator på utvalgte steder, uten funn som indikerer fuktskader, også i områdene hvor hulltaking ville vært mulig. Alle disse forholdene utgjør grunnlaget for vurderingen om at hulltaking var unødvendig, og undersøkelse av lukkede konstruksjoner er derfor ikke utført.

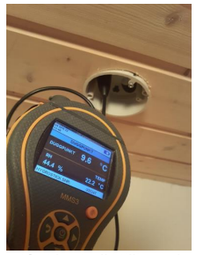
Våtrom - Bad 1.etasje

Baderom fra byggeår. Ukjent alder og omfang på oppgraderinger. Gulvflate belagt med gulvbelegg. Belegg på vegger. Takplater i himling. Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med lys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt dusjarmatur (hånddusj og regndusj). Gulvstående toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekksvifte i vegg. Ventil i vindu. Luftespalte for overstrømning over dør.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1	Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i etasjeskiller fra underliggende rom. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 44,4 prosent, ved 22,2 celsius med duggpunkt på 9,6 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.
TG 2	Fallforhold rundt sluk	Lokalfallet i sluksonen er mindre enn anbefalt. Konsekvens er at fallforholdet vurderes å ikke gi tilfredsstillende bortledning av bruksvann ved normal bruk. Foreslått tiltak er lokale tilpasninger eller utbedring dersom fremtidig bruk viser at det er nødvendig.
	Lekkasjesikkerhet	Fallforhold utenfor sluksonen vurderes ikke til å være tilstrekkelig for å lede eventuelt lekkasjevann til sluk, og det er ikke påvist at vanntett sjikt har tilstrekkelig oppkant ved dørterskel for å kompensere for dette. Konsekvens er at forholdet gir risiko for at vann kan renne ut i tilstøtende rom ved en lekkasje. Foreslått tiltak er lokal utbedring.
	Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger	Vanntett sjikt har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, utettheter eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden og dagens tettefunksjon er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at komplett utskiftning kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.

Kjøkken - 1.etasje

Kjøkkenet er fra byggeår. Oppgradert med ny gulvoverflate, kjøkkenøy, komfyr og ventilator. I tillegg ble vegg mot stue/spisestue fjernet i 2020 (ifølge eier). Innredning med profilerte fronter. Benkeplate av tre og med laminert overflate. Nedfelt kjøkkenvask med armatur. Komfyr og oppvaskmaskin. Fritthengende ventilator. Vannrør av typen rør-i-rør. Avløpsrør av plast. Gulvflater belagt med laminat. Malte veggflater. Takplater i himling. Fliser mellom kjøkkenbenk og overskap.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

TG 1	Innredning	Det er registrert mindre fuktskader på bunnplate i benkeskap under servant. Det er utført fuktsøk med fuktindikasjonsinstrument i området, uten påvisning av forhøyede fuktverdier. Ifølge eier skyldes forholdet en tidligere drypplekkasje fra en kobling, som raskt ble utbedret. Skaden vurderes å ha hovedsakelig kosmetisk betydning. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg hovedsakelig fra byggeår, varmepumpe fra 2012. Vannrør med rør-i-rør system. Vanninntaksrør i plast. Hovedstoppekran er plassert på vanninntaksrør. Avløpsrør i plast. Stakeluke er plassert i bod ved bad/vaskerom. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert i bod ved bad/vaskerom. Varmtvannsbereder på 200L er plassert på bad/vaskerom. Luft til luft varmepumpe i stue/spisestue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter) - Varmepumper

TG 2	Varmtvannsbereder	På bakgrunn av berederens alder vurderes det at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er videre overvåking av tilstanden, slik at reparasjon eller utskiftning kan iverksettes når dette blir nødvendig.

Andre rom - 1.etasje

Gulvflater belagt med laminat. Veggflater med malt panel, tapét og malte flater. Takplater i himling. Downlights i stue/spisestue. Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Rom under terreng

Underetasjen er hovedsakelig innredet med utlektede vegger. Enkelte rom er uinnredet. Deler av etasjen ligger under bakkenivå. Gulvflater belagt med fliser, laminat, belegg og synlig støpt gulv. Gulvvarme i vindfang. Veggflater med malt panel, tapét og synlig grunnmur. Himlingsflater med panel (malt og ubehandlet). Profilerte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

TG 2	Kontroll i lukkede konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling i utlektet veggkonstruksjon. Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan eksempelvis endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold. Fuktinnholdet i tilgjengelig treverk ble målt med piggelektroder til 11,2 vektprosent. Dette måleresultatet tilsier at det ikke ble registrert forhøyet fuktnivå. Det er observert vindsperrepapp inne i veggkonstruksjonen, en løsning som erfaringsmessig gir risiko for tilvekst av mikroorganismer. Det er påvist innvendig etterisolering, uten at grunnmuren er isolert på utsiden, en løsning som er forbundet med kondens- og fuktrisiko. Undersøkelsene gir kun et begrenset bilde av forholdene i umiddelbar nærhet til hullet, noe som betyr at det helhetlige tilstandsbilde av konstruksjonen ikke er kartlagt. Selv om det ikke ble registrert forhøyede fuktverdier, er TG2 satt for å belyse oppbygningen av veggen med hensyn til potensiell fuktrisiko. Konsekvens/foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal utbedring, eller andre tiltak kan iverksettes hvis dette viser seg å bli nødvendig.



Kontroll i lukkede konstruksjoner - Fuktmåling i utlektet vegg mot terreng.

Loft - uinnredet / kaldt loft

Uinnredet kaldt loft. Adkomst via luke med nedfellbar trapp. Synlige bjelker av treverk og isolasjon mot underliggende etasje. Synlige taksperrer. Undertak av sutaksplater. Lufteventil i gavlvegg. Lufteåpninger mellom taksperrer (nedre del av taket).

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk (synlige deformasjoner og skjevheter) - Ventilasjon, oppbygning og materialbruk

TG 1	Kontroll av diffusjonssperre	Dampsperren ble kontrollert på tilfeldige plasser på loftet, i områder hvor isolasjonen var tilgjengelig for å bli løftet opp for å synliggjøre konstruksjonen under. Det ble ikke oppdaget åpenbare tegn til avvik eller utettheter. Stikkprøveprinsippet ble benyttet.
TG 2	Synlige overflater (taktro, vegger, gulv, o.l)	Det er registrert fuktmerker i undertaket ved gradrenner og i et område midt på taket mot baksiden av boligen. Årsaken er ødelagte takstein som har ført til fuktinntrenging. Fuktmerkene ved gradrenner er av begrenset omfang, mens området midt på taket har større utbredelse, og det ble her målt forhøyede fuktverdier ved utført fuktsøk. Det vurderes at undertaksplatene i dette området er såpass fuktpåvirket at utskifting bør vurderes. Det er ikke registrert fukt i trekonstruksjonene. Eier opplyser at takstein som tidligere var ødelagt over det mest fuktpåvirkede området nylig er skiftet. Takstein i gradrenner er imidlertid ikke skiftet. Som nevnt over så bør det vurderes å skifte undertaksplatene i området med påviste forhøyede fuktverdier. For gradrenner vurderes det ikke som nødvendig med utskifting av undertak, forutsatt at skadet takstein utbedres utvendig og at eksisterende fuktmerker følges opp for å avdekke eventuell videre utvikling.
	Skadedyr og fuktkrevende insekter	Spor etter gnagere eller flaggermus er observert. Forhold, årsak, konsekvens, og eventuelle forslag til tiltak er kun beskrevet under avsnittet om "skadedyr". Dette er en viktig opplysning som en leser av rapporten må sette seg inn i.

Ildsteder og skorsteiner inne i boligen

Elementpipe fra byggeår med ildsted plassert i hall og i stue/spisestue.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Skorsteiner inne i boligen

TG 1	Skorsteiner inne i boligen	Til informasjon er vurderingen av pipen er begrenset til en visuell kontroll av synlige flater, og omfatter ikke funksjonstesting, aldersvurderinger eller inspeksjon av pipens innside (innvendig pipeløp).
TG 2	Ildsteder	Ildsted i stue/spisestue: Det er registrert sprekker i den ildfaste steinplaten inne i peisovnens forbrenningskammer. Konsekvens er at forholdet kan påvirke ildstedets funksjon eller tekniske egenskaper. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge om lokal utbedring er nødvendig.

Innvendige trapper

Trapp i trekonstruksjoner.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand

HMS	Rekkverk og håndløper	Rekkverkshøyder, lysåpninger, håndløper og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen har ikke håndløper på begge sider. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Underetasje
Støpt gulv mot grunn med stedvis tilfarergulv/opplektet gulv over.

1. etasje
Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er oppdaget. Høydeforskjeller er målt med laser på fem tilfeldige punkter i rom som måles.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Underetasje og 1.etasje

TG 1	Underetasje og 1.etasje	Underetasje: På begge soverom og i hall er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 7mm. 1.etasje: På begge soverom og i stue/spisestue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 10mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Skadedyr og fuktkrevende insekter

TG 2	Annet	Det observeres spor etter gnagere eller flaggermus på uinnredet kaldtloft, hovedsakelig på gulv ved pipe. Nøyaktig hvor eller hvordan skadedyrene kommer seg inn i bygningen, har ikke latt seg påvise. Konsekvens er at denne typen skadedyr kan forårsake ulike typer skader på bygningsdeler, også skjulte skader som kan være vanskelig å oppdage. En fagkyndig med spesialkompetanse bør derfor kartlegge og vurdere forholdet i sin helhet, for å avklare inntrekksveier, omfang og om det foreligger skader eller skjulte skader som følge av aktiviteten. Når dette er kartlagt, kan det gjøres en vurdering av om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner. Ytterkledning av stående trekledning.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasademateriale, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 2	Lufting av ytterkledning	Det er vurdert å være begrenset spalte for lufting og drenering bak ytterkledningen. Konsekvens er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er observert synlige tegn på at forholdet har ført til skader på dette tidspunkt. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokal reparasjon eller utskiftning kan iverksettes hvis dette blir nødvendig.

Vinduer og ytterdører

Vinduer med karmer av tre og tolags glass fra byggeår.
Terrassedører med karmer av tre og tolags glass fra byggeår.
Ytterdør vindfang med karmer av tre og trelags glass fra byggeår.
Ytterdør bod med karmer av tre fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Ytterdører og omramming

TG 2	Vinduer og omramming	Enkelte vinduer (inkl. Vannbrett) viser begynnende tegn til slitasje på overflatebehandling, gjelder hovedsakelig vinduer på gavlvegg mot terrasse. Konsekvens er svekket beskyttelse av materialene. Det er derimot ikke registrert synlige skader av vesentlig betydning. Foreslått tiltak er at det iverksettes forebyggende vedlikehold.

Yttertak

Yttertak av saltakskonstruksjon. Utvendig belagt med takstein fra byggeår. Undertak fra byggeår, av sutaksplater. Pipe helkledd i metall. Renner og nedløp i metall.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Inspeksjonsmulighet - Takkonstruksjon - Vannbord, vindskier, gesimskasser og lignende - Takrenner og utvendige nedløp - Takgjennomføringer (takhatter o.l.) - Skorsteiner (over tak)

TG 1	Inspeksjonsmulighet	Deler av taket ble inspisert ved å fysisk være på taket (kun de deler av taket hvor fysisk inspeksjon ble vurdert som forsvarlig med tanke på sikkerhet).
TG 2	Tekking (med tilhørende beslag)	Det gjøres oppmerksom på at det registreres enkelte knekte takstein i gradrenner. Konsekvens er at dette kan medføre redusert tetthet for tekkingen. Foreslått tiltak er lokal reparasjon/utskiftning.
	Undertak (inkluderer sløyfer, lekter og innfestninger)	Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig. For kommentarer til undertaket, sett fra innsiden på uinnredet kaldtloft, vises det til punktet "Synlige overflater" under avsnittet "Loft - uinnredet kaldtloft".
	Snøfangere	Snøfangerutstyr er ikke etablert, noe som strider imot gjeldende krav for bygningsdelen. Konsekvens er at forholdet påvirker sikkerheten. TG2 er valgt på bakgrunn av en skjønnsvurdering av det samlede risikobildet forholdet vurderes å utgjøre i dette enkelte tilfellet, og fraviker fra bestemmelsene i NS 3600. Foreslått tiltak er ettermontering hvis dette viser seg å være mulig.

Balkonger

Utgang fra største soverom 1. etasje til balkong. Rekkverkshøyde er målt til 91 cm. Balkong i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflate er belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Terrasse / platting

Utgang fra stue/spisestue til terrasse. Rekkverkshøyde er målt til 90cm. Terrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvoverflate er belagt med terrassebord.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer - Konstruksjon og fundamenter

HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke terrassen dagens krav til sikkerhet. Om terrassen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Utvendig trapp

Utvendig trapp i naturstein ved terrasse.

TG 2	Utvendig trapp	Det er registrert enkelte løse stein i trappen. Konsekvensen er redusert funksjonalitet og sikkerhet, samt mulig videre forringelse av konstruksjonen dersom forholdet ikke utbedres. Det anbefales å feste eller legge om de løse steinene, samt kontrollere underlaget for å sikre en stabil og varig løsning.
HMS	Rekkerkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Trappen mangler fullverdig rekkverk, noe som medfører økt risiko for fallulykker. Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke trappen dagens krav til sikkerhet. Om trappen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Grunnmur, fundament

Boligen har grunnmur i lettklinkerblokker. Det fremkommer ingen informasjon om hvilken byggegrunn boligen står på.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Grunnmur og fundament

Drenering

Dreneringen er fra byggeår. Synlig utvendig fuktsperre. Svakt skrånende tomt.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Alder - Terrengfall fra grunnmur - Fuktsikring av grunnmur - Bortledning av takvann

Forstøtningsmur

Forstøtningsmurer av naturstein.

TG 2	Tilstand	Det er registrert utglidning av enkelte naturstein i forstøtningsmuren bak boligen. Muren er plassert mot blomsterbed og plen, og forholdet vurderes ikke å ha innvirkning på boligen. Konsekvensen er at videre utglidning kan forekomme over tid. Det anbefales å rette opp og sikre de berørte steinene for å hindre videre bevegelse, samt å kontrollere oppbygningen bak muren for å sikre tilfredsstillende drenering og stabilitet.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.
Utvendige vann- og avløpsledninger er fra byggeår.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Utvendige vannledninger - Utvendige avløpsledninger

Andre byggverk

Frittstående garasje fra 2001. Bygget er oppført med støpt plate på grunnmur av lettklinkerblokker. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med takstein. Konstruksjonen er uisolert.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Veggkonstruksjon og fasadematerialer - Fundament, grunnmur og gulv mot grunn

TG 2	Yttertak og takkonstruksjon	Undertaket (inkluderer sløyfer, lekter, innfestninger og lignende) med tilhørende komponenter har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvens er at usikker fremtidig funksjon betyr at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre undersøkelser for å kartlegge dagens tilstand og avdekke om det er behov for større inngrep og utskiftninger, eller om lokale utbedringer og lignende tiltak er tilstrekkelig.
	Innvendige forhold	Det er registrert symptomer på fukt på gulvet innerst i garasjen. Årsaken er usikker, og kan skyldes forhold ved drenering eller andre fuktkilder i garasjen. Det anbefales jevnlig ettersyn slik at eventuelle endringer kan oppdages tidlig, og nødvendige undersøkelser og tiltak iverksettes ved negativ utvikling.
	Vinduer, dører og porter	Ytterdør viser tegn til slitasje, elde og stedvise aldersrelaterte skader. Døren har dermed nådd en alder og tilstand der fremtidig funksjon vurderes som usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Foreslått tiltak er lokal reparasjon, eller utskiftning der videre undersøkelser viser at dette er nødvendig.
TG 3	Annet	Vannbord/dekkbord (bord ovenpå vindskier) viser tydelige tegn til slitasje og elde, med stedvise råteskader. Vurderingen er begrenset til det som er synlig fra bakkenivå. Konsekvens er risiko for følgeskader i konstruksjonen hvis tiltak ikke gjennomføres. Utskifting av råteskadede vannbord/dekkbord bør iverksettes. Sjablongmessig prisanslag gjelder for dette. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert:

El-anlegget er fra boligens byggeår/oppføringstidspunkt.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja, kursfortegnelsen er plassert i sikringsskapet.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Er du kjent med feil eller mangler med hvitevarer som følger boligen:

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder, som panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende?

Ja. Eier opplyser at varmekabler i vindfang ikke fungerer. Forholdet er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i vindfang.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd:

Nei.

Er det synlig tegn på andre termiske skader:

Nei.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Ja. Det er registrert forhold som tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, gjelder varmekabler i vindfang. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.



Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk og romklassifiseringen som fremkommer på byggetegninger:

Det er registrert avvik mellom fremlagte byggetegninger og dagens bruk av arealer. Dette gjelder ett soverom i underetasjen, beskrevet som disp på byggetegning. Forholdet kan tyde på at det er gjort bruksendringer av deler av boligens arealer. Slike bruksendringer er i mange tilfeller søknadspliktig. Det er ikke dokumentert at bruksendringer har nødvendig godkjenning hos kommunen, og vurderes derfor som en mulig ulovlig bruksendring. Forholdet må undersøkes videre.

Er det avdekket boder, oppbevaringsrom, tekniske rom, disponible rom, og lignende tilleggsarealer som i dag brukes som et rom for varig opphold:

Se punkt over.

Er boligens utleiedel (egen boenhet) byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Ja. Det er registrert forhold som tyder på en mulig ulovlighet. Det er uklart hvilke konsekvenser dette kan ha, men det kan bli nødvendig å søke om godkjenning i ettertid. Kommunen kan kreve endringer eller tilpasninger til dagens løsning, for eksempel hvis dagens krav ikke er oppfylt. Slike forhold kan gi ekstra kostnader og praktiske utfordringer. Det bør derfor gjøres ytterligere undersøkelser for å få en fullstendig oversikt over forholdet, og hvilke tiltak som eventuelt er nødvendige.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Det anses som sannsynlig at det ikke er krav om komfyrvakt, basert på monteringstidspunktet til relevante el-installasjoner.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon
Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Ja. Med tanke på boligens plassering i bygget (nærhet til terrenget) vurderes radon og radonundersøkelser som aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Nei. Eier opplyser at radonmåling ikke er utført i boligen, og det er derfor usikkert om radonnivåene er innenfor anbefalt grense.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Boligen er oppført før krav om radonsperre og andre forebyggende tiltak ble innført. Det er derfor usikkerhet rundt hvilken tetthet bygningen har mot grunnen.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Det anbefales alltid på et generelt grunnlag å kartlegge radonnivåer, i de tilfeller dette ikke er gjort.

Geologiske forhold
Det er gjort en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Vurderingen består i å avklare om boligen ligger innenfor et aktsomhetsområde for flom eller skred ved å kontrollere tilgjengelige kart og datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Merk at kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensningene dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke finnes geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas også forbehold om mulige feil i datagrunnlaget, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. Vurdering av geologiske forhold utover det som er nevnt over, kan kun gjøres av personer med spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Eiendommen ligger i et aktsomhetsområde for overvann.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Ja. Boligen er registrert som liggende innenfor et aktsomhetsområde (se punktene over). Konsekvensen er at det bør påregnes ettersyn for å danne seg et godt bilde av hvordan naturhendelser påvirker eiendommen, slik at kompenserende tiltak kan iverksettes, eller videre utredning fra personer med spesialkompetanse kan innhentes ved behov.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggssundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggssundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggssundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som for boligen (det gjøres ikke hulltaking i lukkede konstruksjoner eller lignende destruktive inngrep). Mindre bygninger som dukkehus, vedskjul, små drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser og lignende undersøkes ikke. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt/undersøkt. Hvis en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert, er denne ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 90925549

Meglerhuset & Partners,
Arendal

Gjensidige

Egenerklæring

Kvennvollveien 21, 4985 VEGÅRSHEI

20 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kvennvollveien 21	Kvennvollveien 21	

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?

2019

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.

Eier har bodd her siden september 2019

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Værland, Henning

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**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

2.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Malt vegger og takk og satt inn dusjvegger

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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 er 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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

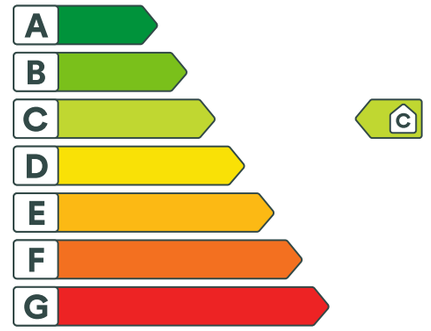
Forsikringsnummer 24447511

enova

Energiattest

C

Adresse	**Kvennvollveien 21, 4985 VEGÅRSHEI**
Dato for energimerking **02.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-305975**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **20988320**
Gårdsnummer **36**	Bruksnummer **189**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



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 **2001**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **207,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **157,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

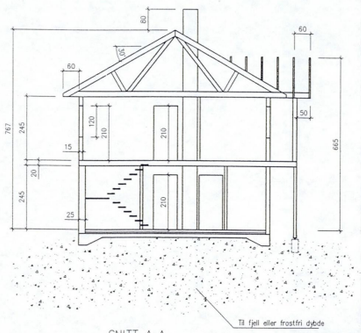
Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

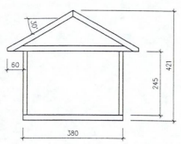
Pr. KVM pr. år **145,73 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **153,64 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **25 693 kWh**



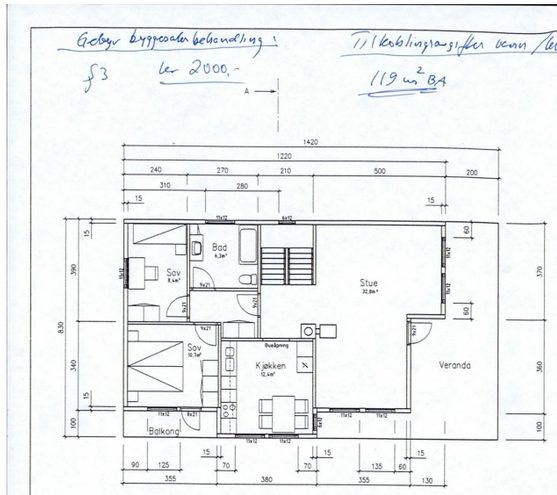
SNITT A:A



SNITT – Kvist

15/06 00

Snitt Enebolig Ljøstadfeltet – Vegårshei	May Britt og Ståle Værland	
DAK TEGNE SERVICE 4930 Vegårshei - Tlf. 37 15 52 22	MÅL 1:100	DATO 13.01.00
	TEGN./KONSTR. T.Salvesen	TEGN. AV T. Salvesen
	TEGN. NR 30012-3	GODKJ.
		REV.



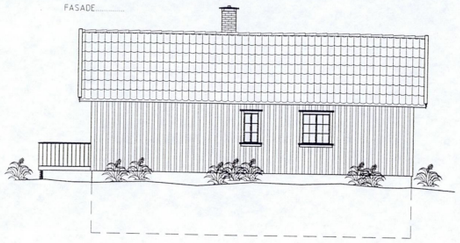
Plan - 1. Etg.

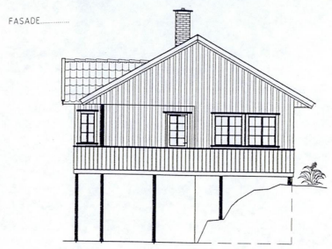
Plan - U. Etg.

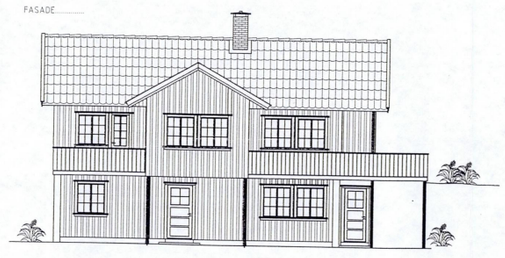
15/06 00

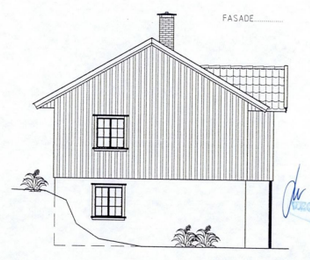
Plan 1.etg. og U.etg. Enebolig Ljøstadfeltet – Vegårshei	May Britt og Ståle Værland	
DAK TEGNE SERVICE 4930 Vegårshei - Tlf. 37 15 52 22	MÅL 1:100	DATO 13.01.00
	TEGN./KONSTR. T.Salvesen	TEGN. AV T. Salvesen
	TEGN. NR 30012-2	GODKJ.
		REV.

Areal 1.etg. – faktor 1 =82.12m²
Areal U.etg. – faktor 0.5 =37,45m²
BA: = 119,57m²



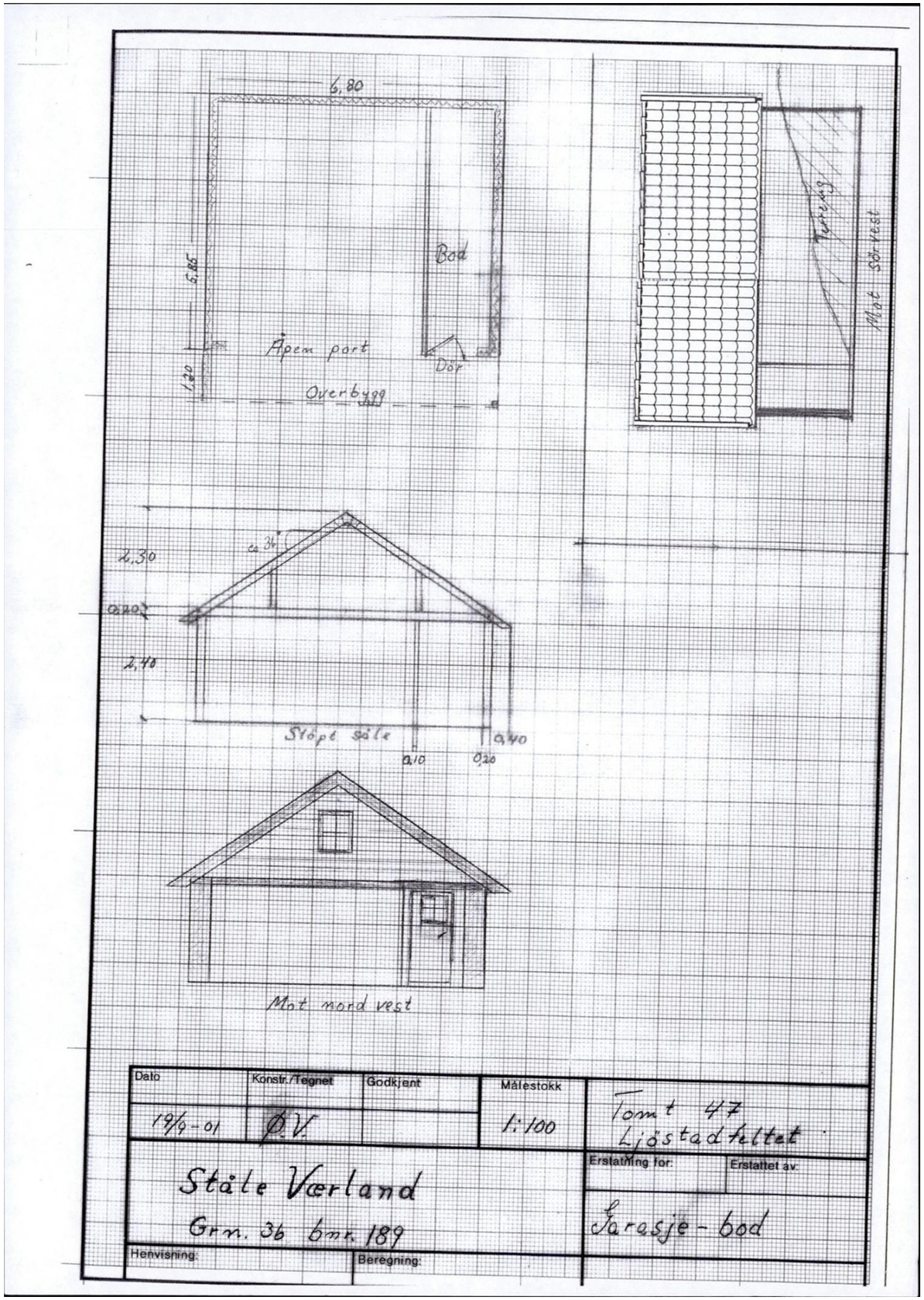






15/06 00

Fasader Enebolig Ljøstadfeltet – Vegårshei	May Britt og Ståle Værland	
DAK TEGNE SERVICE 4930 Vegårshei - Tlf. 37 15 52 22	MÅL 1:100	DATO 13.01.00
	TEGN./KONSTR. T.Salvesen	TEGN. AV T. Salvesen
	TEGN. NR 30012-1	GODKJ.
		REV.



Kommune	Ferdigattest
VEGÅRSHEI Jnr. 325/01/TS	**Etter plan- og bygningsloven (pbl) av 14. juni 1985 §99 nr 1**

Ansvarlig søker (navn, adresse)	Tiltakshaver (navn, adresse)
Byggmester Gunstein Lindtveit A/S 4985 Vegårshei	Ståle Værland 4985 Vegårshei

Ferdigattest er gitt for

Eiendom/adresse	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
Ljøstadfeltet (tomt nr 47)	36	189		

Spesifikasjon

Tiltakets/byggets art: Enebolig

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Tillatelse til tiltak gitt av plan- og driftssjefen	19.06.00	69/2000

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarlig
08.04.01	Byggmester Gunstein Lindtveit AS (samt Nilsen Maskin AS 02.05.01 og Brødrene Vatne 02.05.01)

Merknader

Den kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet overfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat, i samsvar med tillatelser og krav gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.
Bygningen eller deler av den må ikke tas i bruk til annet formål enn det tillatelsen fastsetter (jf pbl §93).
Bruksendring krever særlig tillatelse (jf pbl § 93)

Underskrift

Sted	Dato	Stempel/underskrift
Vegårshei	02.05.01	VEGÅRSHEI KOMMUNE TEKNISK ETAT Tore Smeland

Kopi sendt til

Funksjon	Navn	Adresse
Rørlegger	Brødrene Vatne	Postboks 80, 4901 Tvedestrand
Grunnentreprenør	Nilsen Maskin AS	4985 Vegårshei

værland001 02.05.01

Anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Kommunens saksnr

pbl § 99

Anmodningen gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
	36	95		
	Adresse: Ljøstad			

Det anmodes om

☒ **FERDIGATTEST**

☐ **MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ *Hele* tiltaket. Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

☐ *Deler* av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Tegninger av plan, snitt og fasade hvis endringer i forhold til rammesøknaden	D	—
Kontrollerklæringer	G	1 —
Bekreftelser fra andre off. myndigheter	H	—
Andre vedlegg	I	—
Teknisk dokumentasjon iht kommunens retningslinjer	J	—

Underskrift

Ansvarlig utførende (UTF)/samordner (SAM) for dette tiltaket

Foretak: Byggm.Gunstein Lindtveit as

Dato: 050401 | Underskrift: Gunstein Lindtveit

Gjentas med blokkbokstaver: GUNSTEIN LINDTVEIT

© NBR nr 5167

Plan & Bygg Norge A/S

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Vegårshei kommune: Grunneiendom 4212-36/189

Norkart
Utskriftsdato: 20.05.2026 12:47

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.47	Beregnet areal	1087.6
Etablert dato	30.06.2000	Historisk oppgitt areal	1088,6
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 ☐ Jordskifte er krevd ☐ Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	36/189
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Feilretting	06.12.2012 06.12.2012	2012/175		0912-Mnrmangler, 36/95, 36/115, 36/116, 36/129, 36/130, 36/131, 36/132, 36/133, 36/134, 36/137, 36/139, 36/140, 36/141, 36/142, 36/143, 36/154, 36/155, 36/157, 36/162, 36/164, 36/172, 36/174, 36/176, 36/177, 36/185, 36/188, 36/189, 36/191, 36/192, 36/195, 36/196, 36/202, 36/203, 36/205
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	30.06.2000			36/95 (-1088,6), 36/189 (1088,6)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6512493.61	493051.34	0	Ja	1087.6	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
VÆRLAND HENNING F181195*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Kvennvollveien 21 4985 VEGÅRSHEI	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kvennvollveien 21 — Adressetilleggsnavn:

Poststed	4985 VEGÅRSHEI	Kirkesogn	05080302 Vegårshei
Grunnkrets	106 Myra øst	Tettsted	3661 Myra
Valgkrets	1 Vegårshei		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	20988320		Enebolig (111)	Tatt i bruk (TB)	02.05.2001

2	20988789		Garasjeuthus anneks til bolig (181)	Tatt i bruk (TB)	15.10.2002

1: Bygning 20988320: Enebolig (111), Tatt i bruk 02.05.2001

Bygningsdata

Næringsgruppe	Bolig (X)	BRA Bolig	158
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	158
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	1

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	17.08.2000	13.09.2000	
Igangsettingstillatelse	20.08.2000	13.09.2000	
Tatt i bruk	02.05.2001	08.05.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Kvennvollveien 21	H0101	36/189	158	5	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	1	82	0	82	0	0	0
U01	0	76	0	76	0	0	0

2: Bygning 20988789: Garasjeuthus anneks til bolig (181), Tatt i bruk 15.10.2002

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	40
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	40
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	15.11.2001	23.11.2001	
Igangsettingstillatelse	07.06.2002	13.06.2002	
Tatt i bruk	15.10.2002	09.10.2002	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	36/189	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	40	40	0	0	0

TINGLYST
25 JULI 2000
HOLT
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 2135

MÅLEBREV

X uten grensejustering
med grensejustering

Kommune	J.nr.	Målebrev nr.	Evt. midl. forretning, dato, ref.nr.
VEGÅRSHEI	13/00	451	

KOPI

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eiendom	36	189	
	Bruksnavn/adresse: Gaut nr. 47		
Areal	1088,6 m2		

Delingsloven § 4-2 første ledd
Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning *og registreringsbrev, som er nødvendig for å* ***opprette*** *registerenheten i grunnboken,* snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. *Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt areal-overføring etter reglene om grensejustering.*

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning

Dato for forretningen	27.juni 2000
Rekvirent	Vegårshei kommune v/rådmannen
Bestyrer	Tore Smeland
Forretning	Kart og delingsforretning over parsell utskilt fra gnr.36 bnr.95. Parsellen er avmerket med 7 grensebolter, derav 1 i jord, 1 i stein og 5 i fjell. Avgiver eiendommen gnr.36 bnr.95 grenser foreløpig til parsellen på alle kanter. Se målebrevkartet.

Underskrift

Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Vegårshei	30/06 2000	Helge Nilsen Oppmålingssjef	Tore Smeland VEGÅRSHEI KOMMUNE Oppmålingsavdelingen

GAB

Registreringsstempel

MÅLEBREV FERDIG
Registrert i GAB
Dato 17/7-00 Sign. Ø.V.

Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2)

Dagbokstempel

TINGLYST
25 JULI 2000
HOLT
SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 2135

HOLT SORENSKRIVEREMBETE TVEDESTRAND

Påtegninger (rettelser o.l.)

K-blankett 5823 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 2-96

Gnr. 36	Bnr. 189	Festenr.
Referansepunkt 83815	28645	
X	Y	Z X
Kartblad BS018-1-36	X Landsnett	
Målestokk 500	Areal 1088.6 m²	

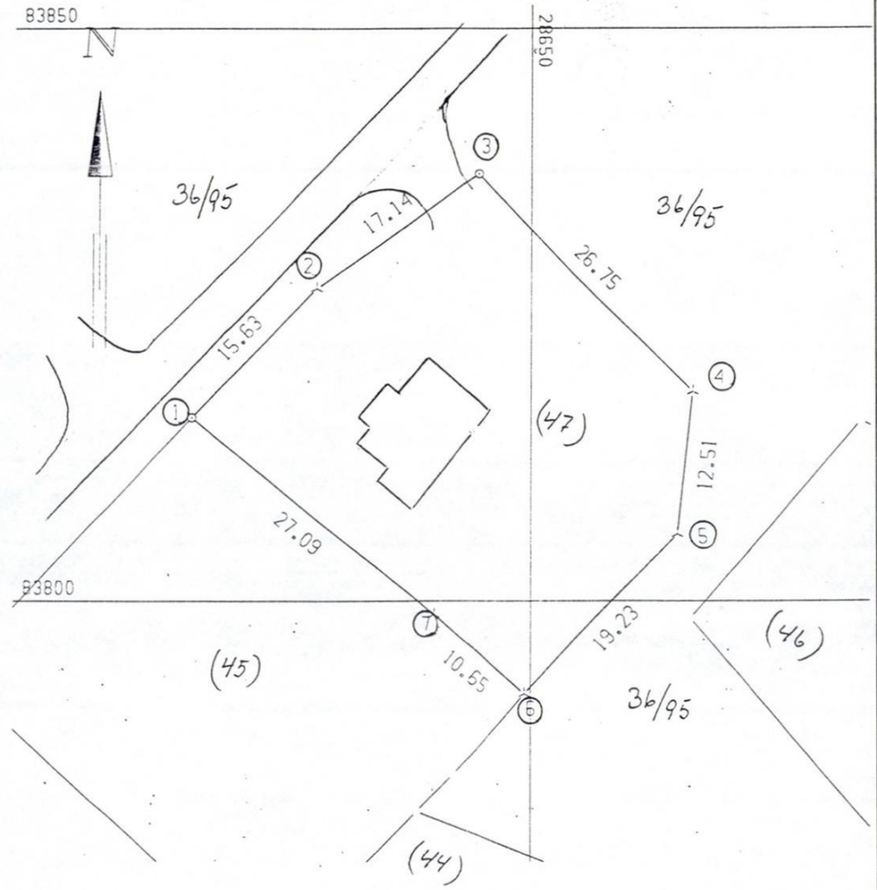
MÅLEBREVKART

J.nr. 13/00
Målebrev nr. 451

Punkt	X-koord	Y-koord	Lengde	Radius	Beskrivelse
1	83816.001	28620.398	15.632		BOLT I J
2	83827.247	28631.256	17.137		BOLT I F
3	83837.273	28645.154	26.749		BOLT I S
4	83818.269	28663.979	12.514		BOLT I F
5	83805.820	28662.704	19.225		BOLT I F
6	83791.899	28649.444	10.654		BOLT I F
7	83798.798	28641.326	27.091		BOLT I F

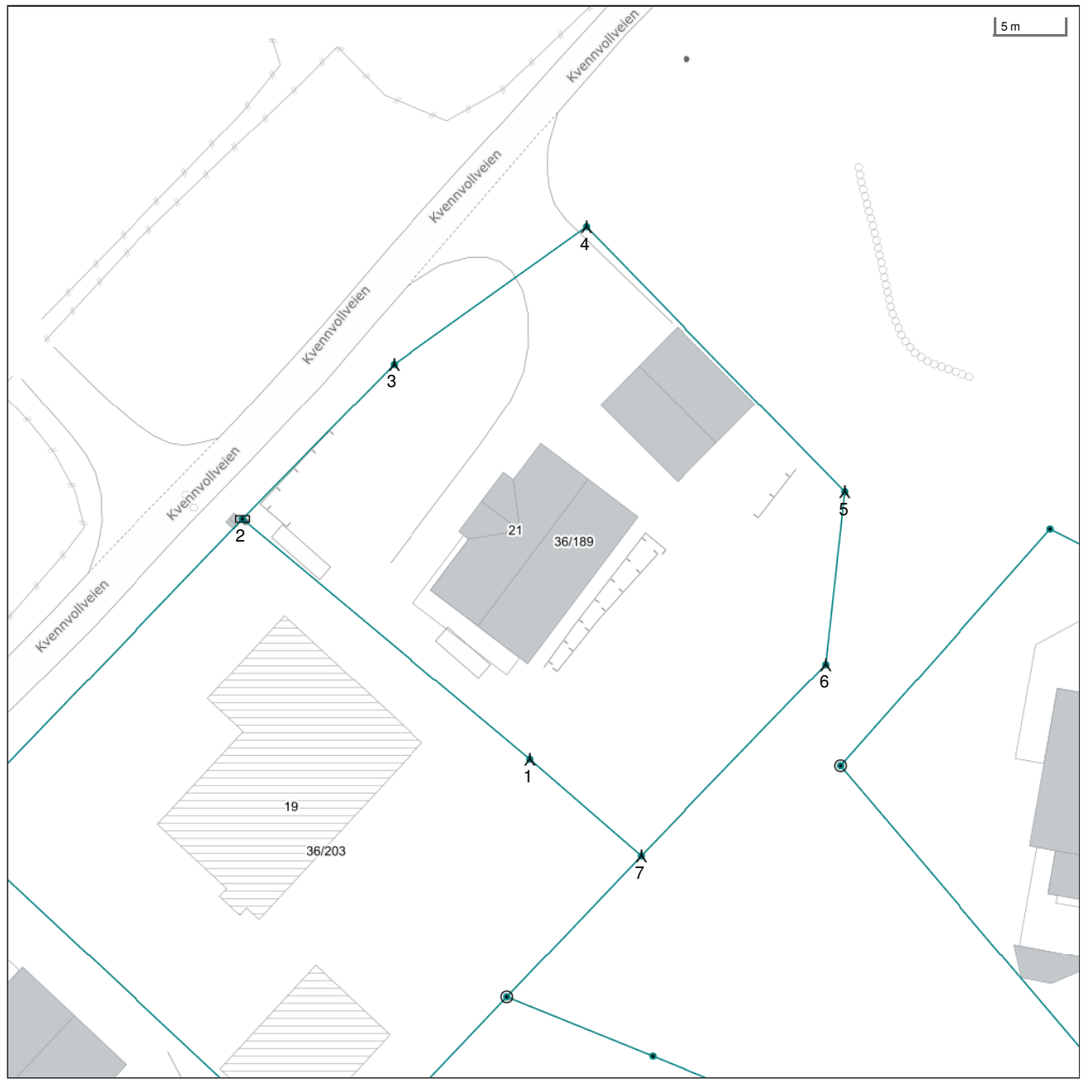
KOPI

VEGÅRSHEI KOMMUNE
Oppmålingsavdelingen



Utskriftsdato: 20.05.2026

Eiendomskart for eiendom 4212 - 36/189//



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.

- Eiendomsgr omtvistet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 087,60 m^2	**Arealmerknad**					
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6512493,61	**Øst**	493051,34	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6512477,45	493047,52	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	10,65	
2	6512494,83	493026,76	13 cm	Jord (JO)	Rør (54)	27,07	
3	6512505,98	493037,72	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	15,63	
4	6512515,87	493051,69	13 cm	Jordfast stein (JS)	Bolt (52)	17,12	
5	6512496,71	493070,34	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	26,74	
6	6512484,27	493068,95	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	12,52	
7	6512470,48	493055,57	13 cm	Fjell (FJ)	Bolt (52)	19,21	

Vegårshei kommune

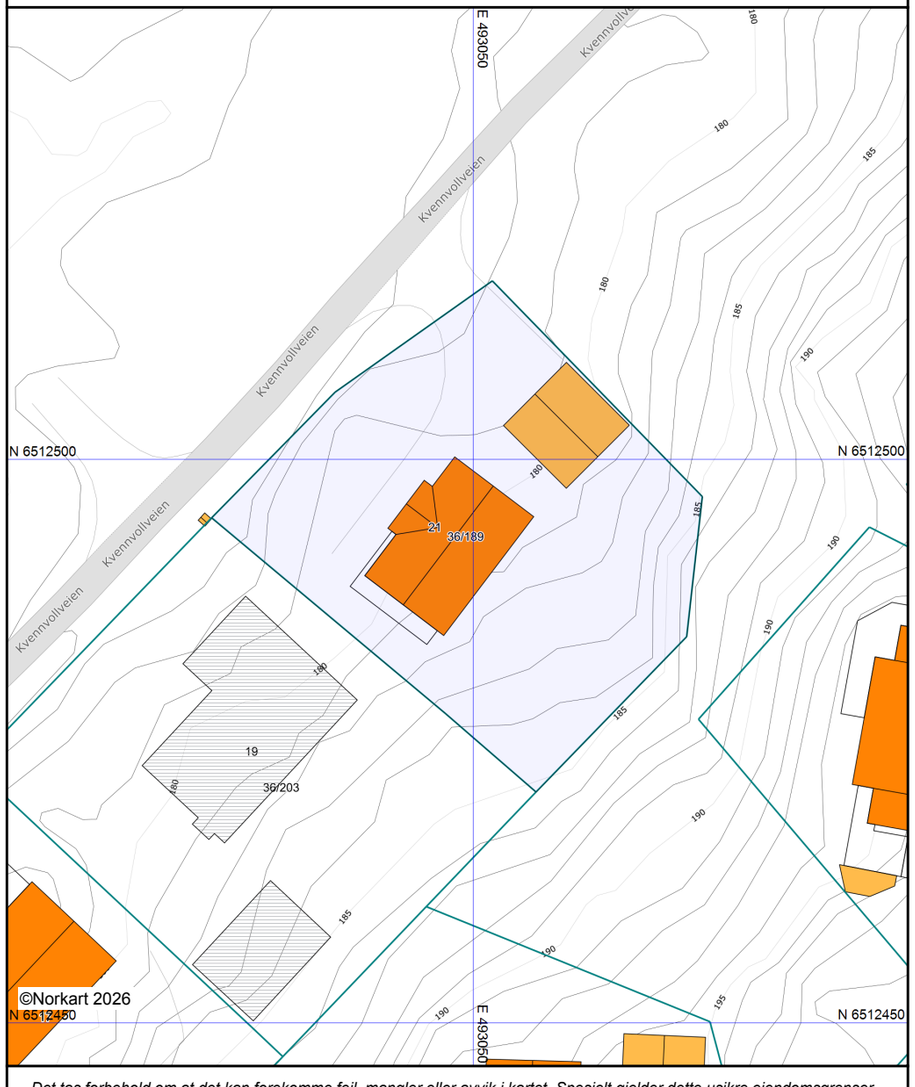
Grunnkart

Eiendom: 36/189
Adresse: Kvennvollveien 21
Dato: 20.05.2026
Målestokk: 1:500

N

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



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

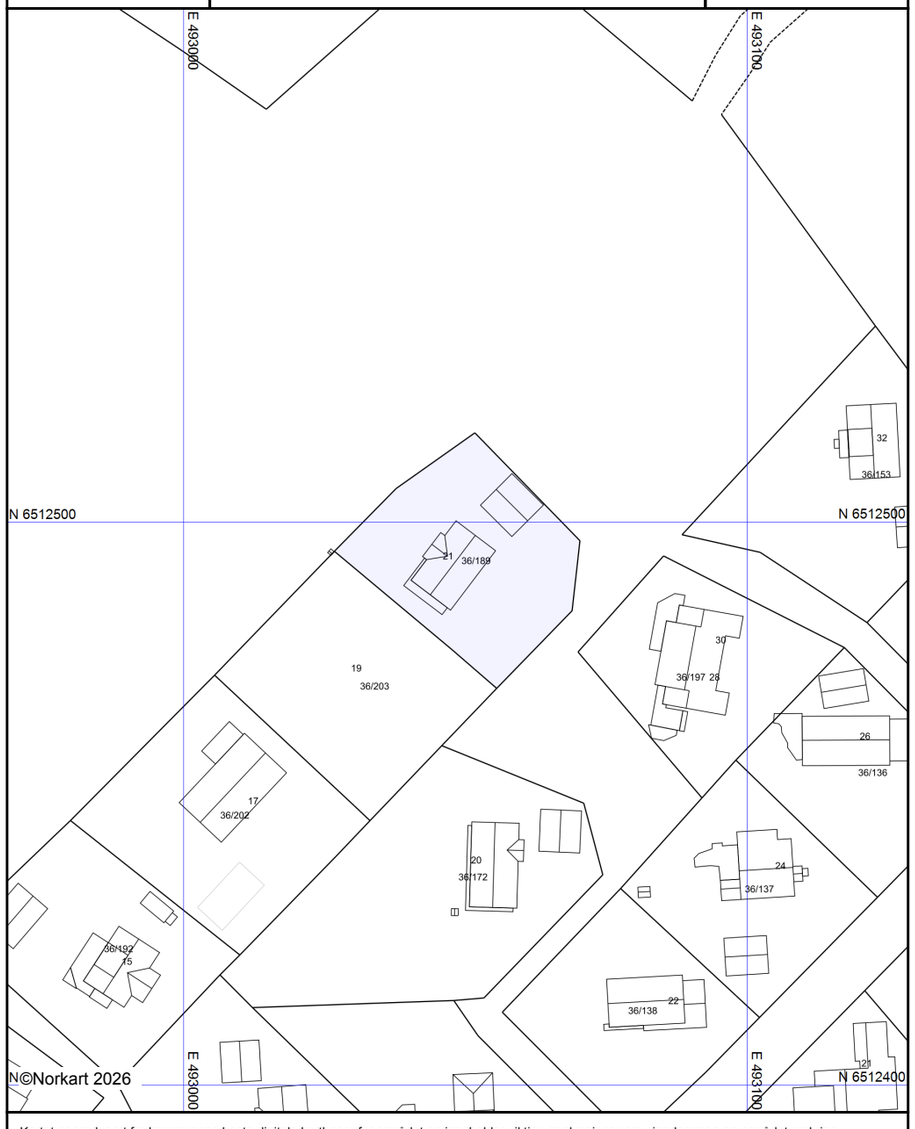
Vegårshei kommune

Reguleringsplanforslag

Eiendom: 36/189
Adresse: Kvennvollveien 21
Utskriftsdato: 20.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

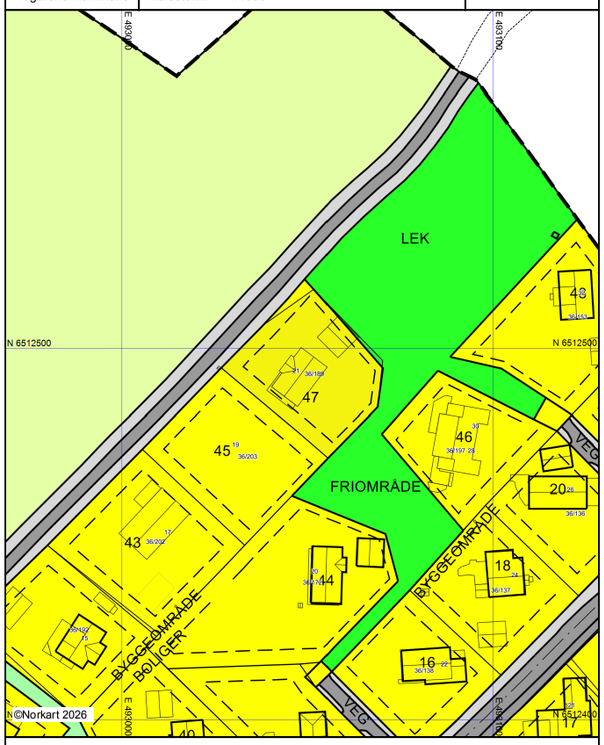
Vegårshei kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 36/189
Adresse: Kvennvollveien 21
Utskriftsdato: 20.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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

Reguleringsplan/Bebyggelsesplan PBL 1985

- Område for boliger med tilhørende anlegg
- Område for jord- og skogbruk
- Kjøreveg
- Gate med fortau
- Annen veggrunn
- Friområder
- Turveg
- Friluftsområde i sjø og vassdrag
- Forretning/Kontor/Industri

Felles for reguleringsplan PBL 1985 og 200

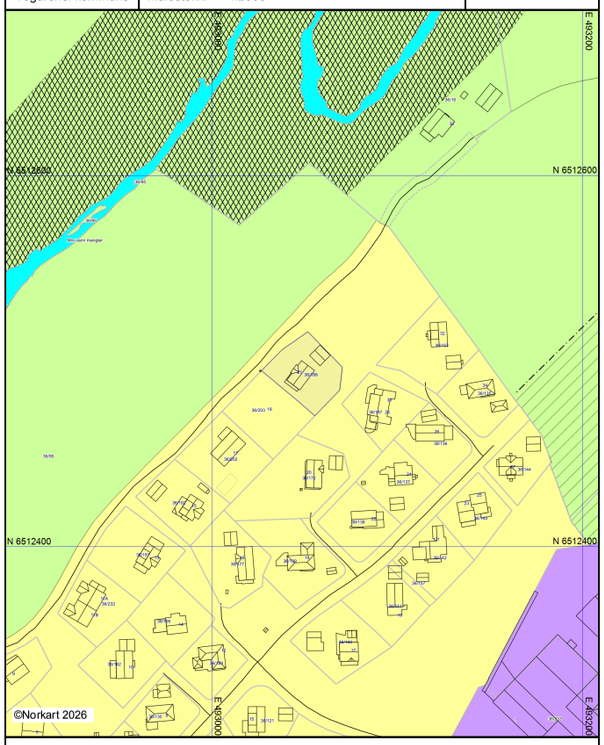
- Regulerings- og bebyggelsesplanområde
- Planens begrensning
- Formålsgrense
- Regulert tomtegrense
- Eiendomsgrense som skal oppheves
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Regulert senterlinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Kommuneplankart

Eiendom: 36/189
Adresse: Kvennvollveien 21
Utskriftsdato: 20.05.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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
- XXXXXXX Byggeforbud langs vassdrag

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 200

- Angitthensyngrense
- Angitthensynsone - Hensyn landbruk
- Boligbebyggelse - nåværende
- Næringsbebyggelse - nåværende
- Veg - nåværende
- LNFR - areal - nåværende
- Friluftsområde - nåværende

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Samleveg - nåværende

Vegårshei kommune

Ledningskart

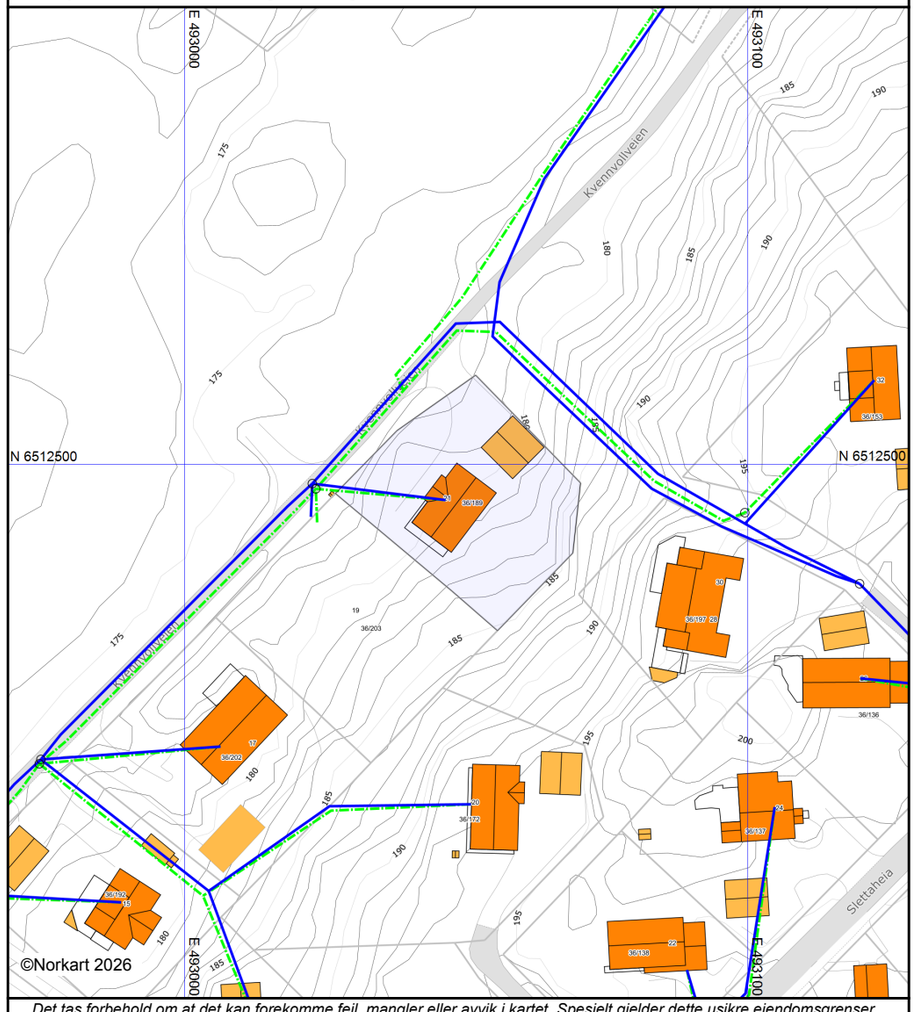
Eiendom: 36/189
Adresse: Kvennvollveien 21
Dato: 20.05.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

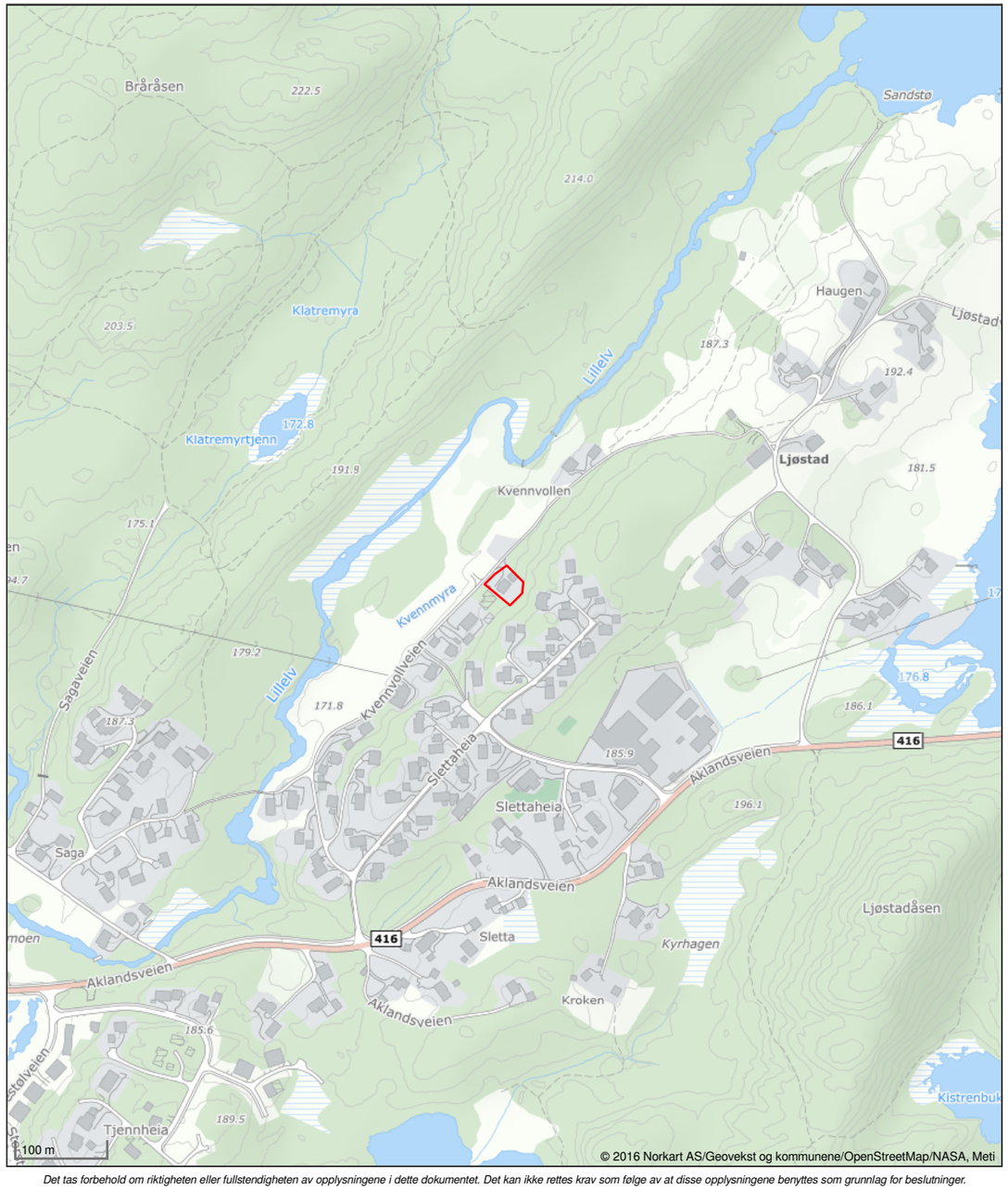
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert.
Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser.
VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet.
Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Utskriftsdato: 20.05.2026

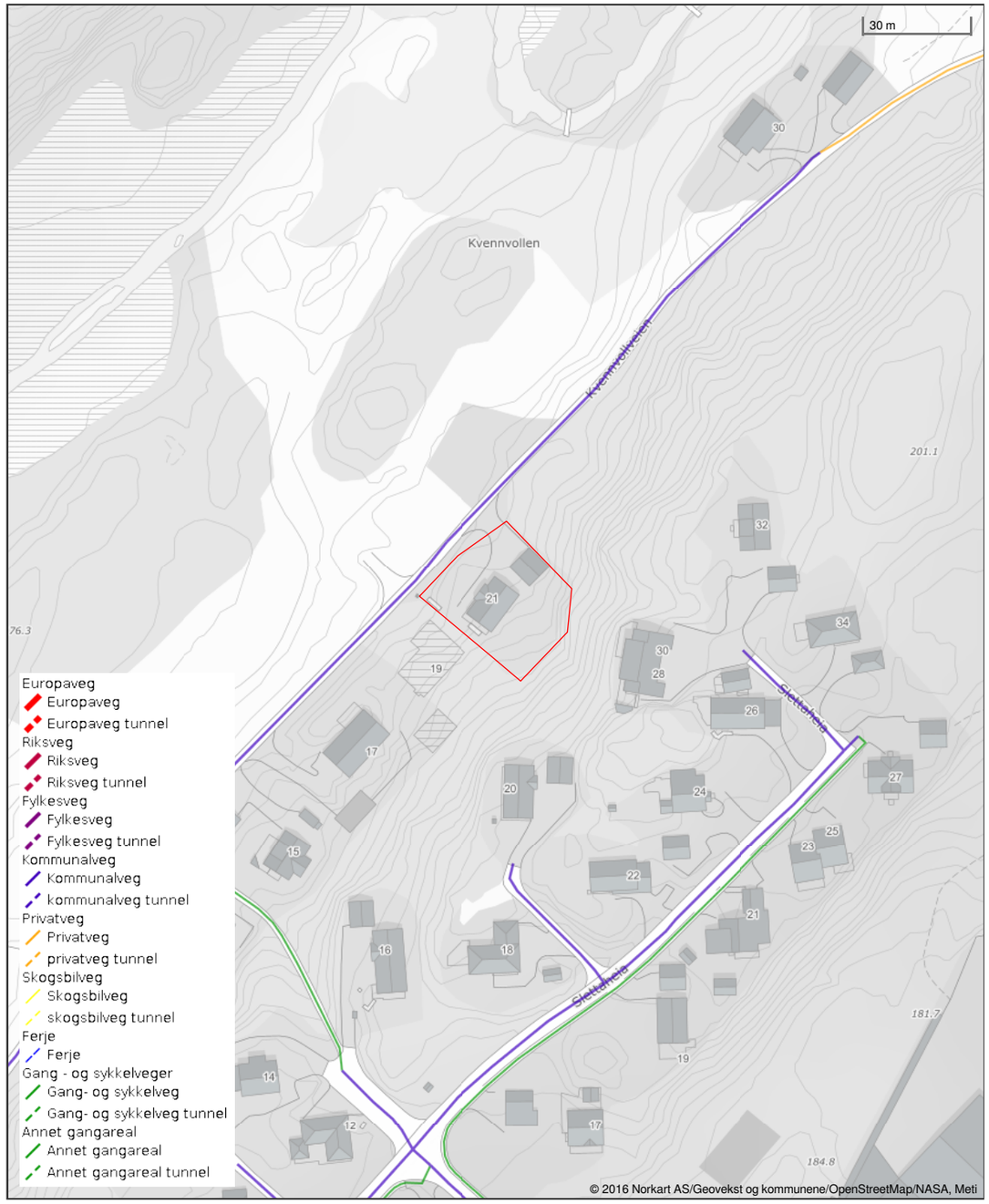
Oversiktskart for eiendom 4212 - 36/189//



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.

Utskriftsdato: 20.05.2026

Vegstatuskart for eiendom 4212 - 36/189//



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.

REGULERINGSPLAN:

LJØSTAD

ENDRING OG UTVIDELSE AV TIDLIGERE VEDTATT PLAN

VEGÅRSHEI KOMMUNE

Dato for nytt planforslag:
3. juli 2008

Sist revidert: 11.04.2018 (mindre endring vedtatt 08.05.2018)

Innhold

1. Innledning - bakgrunn 4
2. Innspill til planarbeidet 5
3. Omtale av planområdet 8
4. Endringer, vurderinger og konsekvenser av planforslagene ... 8
4.1 Generelt 8
4.2 Endringer og utvidelse - Arealbruk 9
4.3 Vurderinger og konsekvenser 10
4.3.1 Landskap 10
4.3.2 Friluftsområder / friområder – grønnstruktur og vegetasjon. 11
4.3.3 Vilt og fisk 11
4.3.4 Landbruk 11
4.3.5 Kultur- og fornminne 11
4.3.6 Byggeområder 11
Industritomter 11
Allmennyttig - barnehage 12
4.3.7 Infrastruktur 12
Vann og avløp 12
Strøm og tele 12
4.3.8 Støy, støv og lukt 12
4.3.9 Risiko og sårbarhet 13
4.3.10 Økonomiske konsekvenser 14
4.3.11 Miljøverninteresser av betydning for lokalsamfunnet 14
4.3.12 RPR for vernede vassdrag 14
4.3.13 Barn og unges interesser 14
4.3.14 Samordnet areal- og transportplanlegging 15
4.3.15 Likestillingsmessige konsekvenser 15
4.3.16 Konsekvenser i forhold til kommuneplanen 15
4.4 Konklusjon 15
5. Bestemmelser til reguleringsplan Ljøstad. 16
Nr. 1 Byggeområde (pbl. §25, 1. ledd nr. 1 og 2. ledd) 17
Fellesbestemmelser 17
Område for frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg (”1-59”, ”Tomt 1 – Tomt 8” og ”EB1 – EB9”) 17
Område for Industri og Lager, IL 1 18
Blanda formål - Område for Industri, Lager, Kontor, Forretning ILKF 1 og ILKF 2 18
Allmennyting formål - Barnehage 19
Nr. 2 Landbruksområde (pbl. § 25, 1. ledd nr. 2) 19
Nr. 3 Offentlig trafikkområde (pbl. § 25, 1. ledd nr. 3) 19
Nr. 4 Friområder (pbl. § 25, 1. ledd nr. 4) 19
Friområde, lek, park, turveg 20
Nr. 6 Spesialområde (pbl. § 25, 1. ledd nr. 6) 20

Friluftsområde på land og i vann. 20
Parkbelte. 20
Privat kjøreveg og anna vegareal. 20
Frisiktsoner. 20

Vedlegg:

1. **Reguleringsplan Ljøstad, målestokk 1: 1000, datert 03.07.08.**

2. **Reguleringsplan Ljøstad - Ljøstadsaga, Støyvurdering av utvidet industri og alternativ riksveg, datert 29.11.06. Utarbeidet av Sinus AS.**

3. **Rapport fra kulturhistorisk registrering, Aust-Agder Fylkeskommune, datert 29.11.06.**

1. Innledning - bakgrunn

Reguleringsplan Ljøstad erstattet de to tidligere reguleringsplanene:

- Reguleringsplan Ljøstad ble første gang vedtatt av kommunestyret den 20.06.78 og deretter stadfestet av Fylkesmannen i Aust-Agder 23.01.79.

- Reguleringsplan Ljøstadsaga ble første gang vedtatt av kommunestyret den 12.12.89, og senere omregulert og vedtatt av kommunestyret den 24.06.97.

Etter dette er det gjort mindre vesentlige endringer slik:
- Teknisk utvalg endret i sak 34/95 den 08.06.95 reguleringsbestemmelsenes punkt 2 for Ljøstad slik at det kunne oppføres boliger i inntil 3 etasjer (underetasje, hovedetasje og loft) der terrenget tillater det, dvs. når underetasjen er delvis nedgravd. For øvrig maks. 2 etasjer.
- Teknisk utvalg endret i sak 34/95 den 08.06.95 reguleringsplanen slik at tomt nr 35 får atkomstveg over friområde.
- Det faste utvalget for plansaker endret i HPD-sak 89/2001 den 30.08.01 planene ved at disse ble smeltet sammen i en plan kartmessig, mens områdene beholdt hver sine egne bestemmelser. Samtidig ble det gjort mindre tilpassinger og justeringer på plankartet.
- Administrasjonen endret den 21.04.05 reguleringsbestemmelsene for Ljøstadsaga pkt. 1.2 slik at utnyttelsesgraden for byggeområde industri settes til maks. tillatt prosent bebygd areal (%BYA) = 50% og maks. tillatt mønehøyde: 11 m.

Siden er planen vedtatt endret i K-sak 102/2005, i møte 15.11.2005. Denne endringen omhandlet bl.a.:
1) Oppmyking av bestemmelsene for byggeområde for boliger hva angikk utnyttelsesgrad, tillatt størrelse på garasjer og tillatt antall bygg på tomta.
2) Ny atkomst og parkering til kontordelen til industribygget hos Lindal Hus AS, ved at en mindre del av friområdet ble omdisponert til formålet.
3) Mulighet for å anlegge fortau langs den kommunale vegen forbi Ljøstadsaga barnehage og industriområdet.

Planens avgrensning ble ikke endret.

Senere ved delegert vedtak 41/06 er det vedtatt endring slik at barnehagen kan opparbeide og benytte tilstøtende friområde til lek og aktivitetsområde, mot at området er åpent/tilgjengelig for allmennheten.

Foreliggende planforslag
Det er nå på nytt ønske om å vurdere deler av arealbruken i området. I tillegg er det konkrete planer for utvidelse av industriområdet ut over planavgrensningen i gjeldende plan.
Kommunen har også funnet det hensiktsmessing å vurdere arealbruken i ett større område rundt Kroken og Sletta – ned til Korsdalskjenna/grensen for kommunedelplan myra sentrum. Foreslått planområde fanger også opp tidligere varslet planarbeid for veistrekningen, Sletta – Ljøstadgårdene,
Varsel om oppstart av planarbeid ble gitt den 30.08.06. Frist til å komme med uttale ble satt til 02.10.06.

Plankontoret Hallvard Homme AS v/ E.I. Aas har vært leid inn som plankonsulent, mens Sinus AS har vært leid inn som støykonsulent.

2. Innspill til planarbeidet

I innspillsfasen er det kommet 11 skriftlige innspill i tillegg til mottatte bestilte rapporter fra Aust-Agder fylkeskommune - kulturhistorisk registrering - og støyvurdering fra Sinus AS. Før innspillsfristen gikk ut ble det avholdt folkemøte/informasjonsmøte vedrørende planarbeidet.

1) Notat fra Informasjons-/folkemøte, datert 07.09.06
1. **Anne Turid Moland** ønsket ikke veiutvidelse inn på sin eiendom.
   Planforslagene er like på dette punkt. Det vil bli behov for noe areal i østlig ende av eiendommen, mens veiutvidelsen vesentlig vil bli på andre siden av dagens veitrasè. I bestemmelsen til planen er det åpnet for å bygge en voll i overgang vegareal/boligtomt, for å skjerme boligen for trafikkstøy.

2. Det ble ytret ønske om bedre beplantning mellom industri og kulturlandskap.

3. Gang/sykkelvei var ønsket helt fram til avkjørsel Ljøstadgårdene.
   Dette er imøtekommet i begge planutkast.

4. Det bør være rekkefølgekrav slik at riksveg m/fortau eller gang-/sykkelveg er på plass før industriutvidelsen kommer.
   Dette er imøtekomme.

5. Ønske om at landbruksarealer på Ljøstadgårdene ikke inngår i planområdet.
   Dette er imøtekommet, med unntak av en mindre endring av formålsgrensen for industri/parkbelte, samt at det er satt av arealer til planlagt fortausløsning.

6. Det bør spares en "skalk" mellom riksvegen og planlagt industriareal fra Ljøstadvegen og vestover innenfor riksvegens byggegrense, dette for å skjerme for innsyn og fordi det bør ligge til rette for det.
   Dette er imøtekommet, men ikke bokstavelig ved at det er stilt krav om at det er eksisterende terreng som skal stå igjen.

2) Fylkesmannen i Aust-Agder, miljøvernavdelingen, brev datert 26.09.06
Påpeker forhold omkring:
1. Støy. Det er viktig å foreta gode støyvurderinger samt å vurdere mulige støydempende tiltak. Det bes om at Miljøverndepartementets veileder *T-1442; retningslinjer for behandling av støy i arealplanlegging* følges. Det vises for øvrig til www.sft.no sine nettsider om temaet.
   Se vedlagt rapport om dette, utarbeidet av Sinus AS i Kristiansand.

2. Verna vassdrag. Byggeforbudssonen som angis i kommunedelplan Sentrum bør videreføres i reguleringsplanen (ved Øvre Korsdalstjenna samt ved Lilleelv).
   Dette er imøtekommet i begge planalternativ ved at det er satt av soner rundt vassdrag til spesialområde friluftsliv.

3. Øvrige lokale miljøverninteresser. Fylkesmannen kjenner ikke til slike, men ber kommunen vurdere dette punkt under planleggingen. I tillegg til vassdraget er det knyttet frilufts- og kulturinteresser til eldre vei/sti i vestre deler av planområdet, se egen rapport om dette fra kulturminneavdelingen.

4. Beredskap. Det må utarbeides en risiko og sårbarhetsanalyse (ROS) samt beredskapsplaner ved behov.
   Se planomtalen nedenfor og vedlagte støyvurdering.

5. Landbruk. Ser positivt på den industriutvidelse som nå planlegges. Ser at plassering av Lindal Hus er uheldig mellom RV, bolig og kulturlandskap/gårdsbebyggelse og påpeker:
   a. forhold omkring det visuelle landskapsbildet, driftsmessige konsekvenser og støyproblematikk. Peker videre på den mulighet som ligger i å spare en kant av fjellformasjonen/skjæringskanten mot riksveien og på den måten få en naturlig skjerming av det nye industriområdet mot Ljøstadgårdene. Det bør også innarbeides i den nye reguleringsplanen krav om en bedre skjerming med vegetasjonsbelte mellom den eksisterende virksomheten nord for riksveien og Ljøstadjordene.
      Dette er imøtekommet i begge planalternativ, men ikke konkret i form av skjerming ved bruk av vegetasjon .

   b. Det må tas høyde for tidsmessige og rasjonelle leveringsmuligheter for skogbruket.
      Dette er imøtekommet i begge planutkast.

3) Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE), brev datert 27.09.06
Påpeker at kommunen har bestemmelser vedr. vassdrag i overordnede planer som skal følges og peker på rikspolitiske retningslinjer for vernede vassdrag. Det må legges opp til en arealbruk som ikke forringer verneverdiene. Peker også på utfordringer i forhold til lukking av store flater (asfaltering) og flom.
Dette er imøtekommet i begge planutkast ved at det er satt av soner rundt vassdrag til spesialområde friluftsliv.

4) Aust-Agder Fylkeskommune, brev datert 21. og 22.09.06
Peker på forhold omkring:

1. Støy, se egen rapport om dette.

2. Trafikksikkerhet.
   Dette er imøtekommet i begge planalternativ, fortau, god trafikkseparering (myke og harde trafikkanter), frisiktsoner.

3. Friluftsliv.
   Dette er imøtekommet i begge planalternativ ved at det er satt av soner rundt vassdrag til spesialområde friluftsliv.

4. Fornminner, se egen rapport om dette - vedlagt.

5) Statens vegvesen, region sør den 08.11.06, samt muntlige innspill

Åpner for en omlegging av RV 416 slik at industriområdet samles på vestsiden av RV. Har tidligere angitt at ved å beholde dagens RV-trasè, må atkomst til området løses ved at det bygges rundkjøring i dagens kryss ved industriområdet. Har også tidligere opplyst at utgifter med rundkjøring/omlegging av RV må dekkes av kommune/utbygger, med fradrag av et beløp som er bevilget til utbedring av omkjøringsveg for E18.

Vegkontoret har bidratt i utformingen av to alternative løsninger for fremtidig riksvegtrasè. De har utarbeidet tekniske planer for omlegging av riksveg og forslag til utvidelse av eksisterende vegtrase. I tillegg til å løse plassering og utforming av fortausløsning i de to alternativene.

6) Ljøstad veiforening den 26.09.06
Ser positivt på Lindal Hus AS sin virksomhet og de arbeidsplassene bedriften gir, men beklager virksomhetens beliggenhet nær boliger og barnehage. Ønsker at en ved en utvidelse skjermer boliger, gårdsbebyggelse og naturlandskap best mulig med tanke på støy og terrenginngrep og påpeker særlig to forhold:

1. Ønsker planens begrensning redusert i forhold til planvarselet på nordsida av RV 416 - mot kulturlandskapet, til kun å omfatte areal til gang/sykkelvei.
   Dette er imøtekommet, med unntak av en mindre justering (ca. 0,3 daa) av grensen mellom industri og landbruk.

2. Ønsker å beholde noe av eksisterende terreng samt bygge en ny vold mellom eksisterende RV 416 og nytt industriområde. En slik terrengformasjon vil utgjøre et godt skille mellom industriområdet og naturlandskapet ved innkjøring til grenda. *Dette er delvis imøtekommet i begge planutkast, ved at det er satt av ett restriksjonsområde til støyskjerm/-voll. Det er derimot ikke stilt noe detaljert krav til at det er eksisterende terrengformasjon som skal stå igjen. Planlegger er av den oppfattning at dette kan bli en grå fjellknatte uten vekstvilkår for vegetasjon, med ett gjerde rundt eller på toppen for å unngå fare for mennesker eller dyr.*

7) Lindal Hus AS, datert 02.10.06
Har kommet med følgende innspill i tillegg til tidligere ønsker om arealutvidelse på østsiden av RV 416:

1. Omlegging av RV 416 mot øst (for å få ett samlet industriområde på en side av RV).
   Dette er imøtekommet i planutkast alternativ I.

2. Innlemme eksisterende arealer for RV trasè i industriområdet.
   Dette er delvis imøtekommet i planutkast alternativ I.

3. Etablere voll mot Ljøstad mellom innkjørsel til Ljøstad og nytt industriområde på eks. vei.
   Dette er ikke imøtekommet. Begge planforslag angir ett slikt formål og formasjon, men mer mor sør, slik at området sammenfaller med en naturlig terrengformasjon. Dette gjør nytt industriområde noe mindre, men løsningen innebærer at man opprettholder inn-/utkjøringen ti/fra bedriften.

4. Bedriften ønsker å montere gjerde som tidligere langs eks. industriområde og dyrket mark mot Ljøstad.
   Formål og bestemmelser til plane åpner for dette.

5. Rette ut grense over "3-snippen" på TPC sine jorder, tillegges industriområdet.
   Dette er imøtekommet.

8) Barbra Marie Svalastog, brev datert 04.09.06
Ønsker at hennes eiendom i sin helhet holdes utenfor planområdet.
Dette er imøtekommet i begge planutkast.

9) Skogbrukssjefen , e-post datert 04.09.06
Minner om at det skal opparbeides snuplass for tømmerbil med egnet velteplass på bnr. 1 sør for det planlagte industriområdet i hht. tidligere avtale med B.M. Svalastog.
Dette er imøtekommet i begge planutkast.

10) Jens Arild Kroken, brev datert 26.09.06
Ønsker på vegne av Mina Kroken innregulert en boligtomt som angitt på kartvedlegg. Dette innspillet er senere muntlig korrigert til ønske om 3 boligtomter.
Dette er imøtekommet i begge planutkast.

11) Olav Voie, brev datert 01.10.06
1. Ønsker gang/sykkelvei plassert på nordsiden av RV 416.
   Dette er imøtekommet i begge planutkast.

2. Har merknader vedr. drenering av eksisterende jorder.
   Dette er forhold som planleggingen ikke kan ta stilling til, men som må løses ved den fysiske gjennomføringen av vedtatt plan.

3. Ønsker lagt inn to (senere, muntlig korrigert til 3) boligtomter nordvest for Korsdalstjenna.
   Dette er imøtekommet.

3. Omtale av planområdet

Det gis ikke noen ny omtale av planområdet – selv om området utvides noe. Vi kan ikke se at utvidelsen eller tiden som har gått siden planen sist ble endret, skaper noe behov for yterligere omtale av naturgrunnlag eller eksisterende arealbruk. Det vises derfor tidligere planomtaler som har fulgt dette reguleringsområdet og utfylt sjekkliste i forbindelse med varsel om oppstart og vedlagt høringsdokumentet. Det vises for øvrig også til neste kapittel " Endringer, vurderinger og konsekvenser av planforslagene".

4. Endringer, vurderinger og konsekvenser av planforslagene

4.1 Generelt

Planen fremmes i to alternativer. Forskjellen på disse to alternativene er linjeføringen på riksveg 416 med konsekvens ett samlet eller delt industriområde.

Alternativ I viser ett samlet industriområde, med omlagt riksvegtrase.

Alternativ II viser ett industriområde som ligger på begge sider av dagens riksveg. Denne løsningen innebærer at det vil bli krevd bygd rundkjøring i krysset med industriområdene.

Begge planalternativene fanger opp tidligere varslet planarbeid for veistrekningen, Sletta – Ljøstadgårdene – og løser behovet for fortau for myke trafikkanter.

4.2 Endringer og utvidelse - Arealbruk

Det er utført følgende endringer innenfor tidligere regulert område:

1. Områder langs med vassdrag er regulert til Spesialområde, friluftsliv. Tidligere låg disse områdene utlagt til Landbruk og Friområder. Valg av nytt reguleringsformål synes mer hensiktsmessig i forhold til hvilken funksjon og grad av tiltak som bør tillates i områdene.

2. En del av landbruksområdet nordvest i planområdet er foreslått utlagt til 6 boligtomter. Vegårshei kommune er grunneier. Tomtenes plassering og avstanden til vassdrag har ingen ytterligere negative konsekvenser på verdiene som ligger til grunn for vernet av vassdraget. De virker heller ikke privatiserende på ferdsel til eller langs med vassdraget. Dette forslaget ble imidlertid tatt ut i løpet av planleggingsprosessen.

3. Friområde på begge sider av adkomstvegen til Ljøstad boligområde i vest er omgjort til Spesialområde friluftsliv. Dette anser planlegger for ett mer hensiktsmessig reguleringsformål i forhold til områdene sin funksjon.

4. Ved tomt 12, 38 og 40 er det gjort en mindre endring av grensen for formålene offentlig veg, Byggeområde bolig og Friområde turveg. Endringen innebærer at offentlig veg grenser opp mot turvegtrase og adkomst til bolig. Dette har trolig hele tiden vært meningen/hensikten. Endringen har ingen negative konsekvenser.

5. I området avsatt til Allmennyttig formål – barnehage, var det tidligere og lov å kombinere dette formålet med boligformål. Dette er det ikke lenger åpnet for. Området skal nyttes til Barnehage.

6. Begge planforslagene viser fortau på nordsiden av kommunal veg forbi barnehagen og ned til krysset med riksvegen ved Lindal Hus as. For bygging av fortauet er det satt av 3 meter til annet vegareal nord for fortauet. Dette har medført endring av arealbruk fra Friområde til offentlig vegformål. Planlegger ser ikke på dette som negativt. Fortausløsningen vil gi en trafikksikker adkomst for myke trafikkanter til balløkka og friområdene.

7. Uavhengig av valg av planalternativ er en mindre del av områdene for industri endret til offentlig trafikkområde. Ingen negative konsekvenser. En bedre adkomst til bedriftene, og løsning for myke trafikkanter, oppnås.

Det er utført følgende utvidelser:

1. Grensen for industriområde/parkbelte mot landbruksmark og eksisterende riksveg er rettet ut i et lite område nær riksvegen. Ny avgrensning synes mer hensiktsmessig enn gjeldende.

2. Mindre endring av utforming/plassering av adkomst til Ljøstadgårdene

3. Fortau frem til og med avkjøringen til Ljøstadgårdene.

4. Ny påkobling til gammel ferdselsveg øst for planområdet (Planforslag alternativ I).

5. Utvidelse (planforslag alternativ II) eller omlegging (alternativ I) av trase for riksveg. Planlegger kan ikke se at noen av de to alternativene vegene med tilhørende anlegg vil få noen vesentlige negative konsekvenser for miljø eller landskap.

6. Nytt område for industri, lager, forretning og kontor øst for eksisterende riksveg. Areal med eksisterende bolig på gnr…. bnr….. er foreslått utlagt til industri. Det er ingen umiddelbare planer for området, men dersom eier nå eller senere er villig til å selge boligen, vil trolig bedriften kjøpe tomta. Dersom boligen på noen måte skulle bli utsatt for naturkatastrofe eller brann kan den ikke påregnes ført opp i det samme området.

7. Alt areal tilhørende hovedbrukene Sletta og Kroken er regulert til Landbruksområde. Dette gjelder også ett tidligere uregulert område mellom Ljøstad boligområde og riksvegen. Fradelte boligtomter, og ønske om slike, er utlagt til Byggeområde, frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg. Det er i alt 9 eksisterende boliger i området, inklusive Vestre Kroken. Disse er markert EB 1 – EB 9. På eiendommene Sletta, Kroken og Vestre Kroken er det foreslått til sammen 8 fremtidige frittliggende boligtomter med tilhørende anlegg. Det er vist veg frem til eller langs med samtlige tomter.

8. Ett belte rundt Korsdalskjenna er regulert til Spesialområde – friluftsområde. Dette for å ivareta hensynet til landskapsbildet rundt tjenna/vassdraget.

4.3 Vurderinger og konsekvenser

4.3.1 Landskap

Planen vil ikke ha nye eller vesentlige konsekvenser for landskapet, med ett unntak: Skjæringer i forbindelse med utvidelse av industriområde/ny veg øst for Lindal Hus og Nilsen Maskin. Valg av planalternativ vil føre til ulikt inngrep i naturen med betydning for oppfatningen av landskapet i dette området.

Dersom man velger alternativet med omlegging av riksvegen, vil skjæring mot planavgrensningen i øst bli mindre og slakere – med mulighet for naturlig avtrapping av inngrepet mot eksisterende terreng. Skjæringen blir derimot synlig langs vegen og muligens i fra spesielle vinkler fra omkringliggende terreng og boliger. Bygninger på industritomta vil dempe innsynet ytterligere.

Dersom man velger å la riksvegen følge dagen trasè, og man skal oppnå noenlunde like stort areal til industriformål, vil dette føre til en mye større og trolig loddrett skjæring mot eksisterende terreng i øst. Slik skjæring må sikres med gjerde. Man har mulighet til å skjerme skjæringen for innsyn med å føre opp bebyggelse inntil denne, og å bygge/etablere stengse for innsyn langs med riksvegen. Det vil trolig likevel bli innsyn til skjæringen, om ikke annet mellom bygg – og fra omkringliggende terreng.

Planlegger kan ikke trekke noen konklusjon på hvilke alternativ som vil være best med hensyn til innvirkning på landskapsbildet isolert sett. Vi finner konsekvensene å være så store at det er påkrevd med noen form for visualisering.

4.3.2 Friluftsområder / friområder – grønnstruktur og vegetasjon.

Endringer og omdisponering av arealer påvirker ikke grønnstrukturen eller nærrekreasjonsområdene negativt. Endringen av friområder til friluftsmråder og landbruksområde til friluftsområde, er gjort for å oppnå en mer hensiktsmessig/formålstjenelig regulering.

4.3.3 Vilt og fisk

De planlagte endringene og utvidelsene får ingen betydning i forhold til vilt og fisk.

4.3.4 Landbruk

De planlagte endringene får ingen betydning i forhold til landbruk.

4.3.5 Kultur- og fornminne

Aust-Agder Fylkeskommune har overflateregistrert hele planområdet og påvist et automatisk fredet kulturminne i området: veifar fra Ljøstadgårdene mot Værland. Dette veifaret anslås til eldre enn yngre jernalder, eller før år 550 e.kr. Innenfor planområdet må denne i sin helhet angis med arealbruksformål spesialområde bevaring. Annen arealbruk vil sannsynligvis bli møtt med innsigelse fra Aust-Agder Fylkekommune. Det er kun Riksantikvaren som etter nærmere undersøkelser eventuelt kan frigi arealet til andre formål. Veifaret brukes i dag til friluftsliv – særlig for lokal befolkningen. Se for øvrig rapport.

Plangrensen følger eiendomsgrensen i området. Det meste av veifaret ligger derfor utenfor planområdet. Der vegfaret har sin begynnelse ved riksvegen og avkjøringen til Ljøstadgårdene, ligger denne innenfor område som i planalternativ I er foreslått regulert til offentlig trafikkformål. Vegtiltaket medfører en skjæring i området, og derfor er det foreslått å lage en ny påkopling til den gamle stien som avbøtende tiltak. Dersom denne blir merket, vil dette trolig ikke bli oppfattet negativet av brukerne. Inngrepet i kulturminnet kan man ikke gjøre noe med.

I alternativ II er stien ikke i konflikt med planalternativet da plangrensen er lagt øst for stien.

4.3.6 Byggeområder

Boliger

Området er langt på vei ferdig utbygd i hht eksisterende reguleringsplan. Totalt åpnes det for 8 nye boliger på privat grunn. Det var foreslått 6 tomter på kommunal grunn i tillegg, men disse ble tatt ut i løpet av planprosessen. I tillegg er noen få boligtomter ikke solgt eller bebygd. Bestemmelsen til planen når det gjeldet boligbebyggelse og utnyttlsesgrad er videreført i sin opprinnelige form, men modernisert/tilpasset dagens måte å utforme bestemmelser på.

Industritomter

Industriområdet foreslås utvidet. Det utvidede industriområdet øst for eksiterende riksveg, samt eksisterende område der bedriften Lindal hus holder, har i tillegg fått et mer

omfattende og kombinert arealbruksformål. Innenfor området er nå foreslått å tillate virksomheter knyttet til begrepene Industri. Lager, Forretning og Kontor. Dette er betegnede på den aktivitet/næringsviksomhet som er der i dag.

Utnyttelsegraden på områdene er økt betraktlig i forhold til gjeldende plan. Dette fordi det er ønskelig å flytte mest mulig av produksjonen inn i hus.

Bestemmelsen til planen søker å ivareta på en best mulig måte å ivareta de ulike interessene knyttet til området, også for de som er naboer eller har innsyn til området.

Allmennyttig - barnehage

Tomta tilhører Ljøstadsaga Barnehage AS. Muligheten til å bygge eller omgjøre tomta til boligformål er fjernet.

Byggeskikk

I bestemmelsene til reguleringsplanen er det tatt inn vilkår for utforming av bygningskropper. Det er lagt vekt på at bebyggelsen skal gis en estetisk god utforming. Bestemmelsen vedrørende krav om møneretning er endret. Symbolet for påbudt møneretning er tatt ut av planen. Utforming av ny bestemmelse vedrørende dette forhold bør sikre de samme interesser som opprinelig formulering og symbolbruk.

4.3.7 Infrastruktur

Atkomstveger

De planlagte utvidelsene av planområdet får liten betydning i forhold til kommunale og privat atkomstveger.

Begge planalternativ har derimot stor lokal konsekvens for riksvegen. Vegen vil i begge tilfeller bli oppgradert til 2- felts veg med fortau. Begge alternativer vil løse en lenge etterlengtet utbedring av trafikksituasjonen. Alternativ II innebærer og etablering av kommunens første rundkjøring. Bedriften som eventuelt vil måtte utvikle seg på begge sider av riksvegen, er skeptisk til rundkjøring i knutepunktet mellom områdene. Veimyndigheten mener imidlertid dette er eneste fremtidsrettede løsning.

Måten forslagene til utviding og omleggingen berører tilgrensende boligtomter på, fremgår av plankartet og støyvurderingen.

Det kan være aktuelt å bygge inntil 2 meter høye støyvoller for å begrense støy til boliger nært riksvegen.

Vann og avløp

De planlagte endringene får ingen betydning i forhold til vann og avløp – ut over at anlegget på enkelte strekninger bør legge om eller erstattes.

Strøm og tele

De planlagte endringene får ingen betydning i forhold til strøm og tele ut over at anleggene må bygges ut. Alle kabler bør legges i grunnen.

4.3.8 Støy, støv og lukt

De planlagte endringene får ingen betydning i forhold til støv og lukt.

Når det gjelder støy, vises det til vedlagte støyrapport, og bestemmelsene.

Støyvurderingen er gjort for å kartlegge industri- og veistøy slik det er i dag og for ferdig utbygd planalternativ I og II. Se side 3 i rapporten for hva gul og rød sone på kartvedleggene betyr. Beregningene under forutsetter oppføring av 5 m høyt gjerde rundt eksisterende industriområde som angitt på kart, samt ingen drift på industriområdet mellom 23.00 og 07.00. Bedriften selv fremholder at det vil være drift i tidsrommet kl 06 – 07. Dette forholdet er derfor innarbeidet i bestemmelsene.

Dagens situasjon
er beskrevet på kart i vedlegg 7 der ingen boliger kommer inn i gul eller rød sone som følge av dagens aktivitet/industri. 4 bolighus synes berørt av veitrafikkstøy slik at de ligger i gul sone allerede med dagens situasjon.

Planforslag alternativ II
Vedlegg 8 og 9 angir støyutbredelsen med og uten sparing av terreng mot nord. Det vil bli forskjeller i støyutbredelse, men antall boliger i gul sone endres ikke ved fjerning av terrenget. Ett nytt bolighus (36/175, H. Nilsen) vil i begge tilfeller ligge delvis i gul sone.

Planforslag alternativ I
Vedlegg 10 A og 10 B, samt 11, angir en noe annen støyutbredelse enn ved alt. II. Her vil tre nye bolighus bli liggende helt eller delvis i gul sone. Antall bolighus i gul sone synes å kunne øke fra 4 til 7.
Tiltak:

- Industribygg/støyskjerm etableres mellom nytt område og 36/175.
- Støyskjerm etableres mellom RV 416 og de tre boliger 36/53, 36/48 og 36/44.
- Terrengskjerm i nord kan reduseres med ca. 30 % i lengde.

4.3.9 Risiko og sårbarhet

Det er ikke kjent for planlegger eller kommunen at området er utsatt for risiko eller sårbarhet ved menneskeskapt eller naturbetinget fare slik som ras, utglidning av masser eller flom. En finner derfor ikke grunn til å kople inn særskilt fagkyndige for eksterne vurderinger.

Risiko- og sårbarhetsanalyse – beredskapsmessige konsekvenser.

1. **RV 416.** Endret RV416 med 3 m fortau vil i begge alternativer og gi en bedre sikkerhet både for bilister og myketrafikanter. Nye avkjørseler samt RV-anlegg for øvrig er for begge alternativer utformet i dialog med Statens vegvesen. Nye skjæringer over 3 m bør sikres med 1 m gjerde og holdes vedlike av grunneier hvis ikke annet er avtalt.
2. **Bolig**. De arealer som endres fra andre formål og til bolig, vil ikke skape noen økt risiko eller sårbarhet i området. Myke trafikanter fra disse boliger vil alle ha tilgang til fortau ved ankomst RV 416.
3. **Sone langs vassdrag** blir gitt arealformål spesialområde friluftsliv. Dette vil sikre dette areal mot utbygging og dermed opprettholde de vassdragsnære arealers flomdempningsevne.
4. **De nye industriarealer** vil kunne endre på
   a. **Drenering**sretning og hastighet i området. Dette må utbygger avklare før utbygging slik at drenering mot vassdrag er dimensjonert for dette. Se innspill fra

Olav Voie. Økt dreneringshastighet synes kun å ha lokale effekter innen planområdet. Dette er imøtekommet i bestemmelser i begge planutkast.

b. **Brann**. Kommunen må vurder hvor vidt man må endre beredskapsplan eller beredskapskort som følge av planendringen.
c. **Nye skjæringer** over 3 m bør sikres med 1 m gjerde og holdes vedlike av grunneier hvis ikke annet er avtalt.

Oppsummering
De planlagte endringene få ingen eller liten betydning i forhold til risiko og sårbarhet. Planendringen medfører bedre trafikale løsninger og industriområder blir skjermet mot tilstøtende arealbruksfunksjoner. Bestemmelsene til planen foreskriver tiltak for å begrense utslipp av støy. Skjæringer vil måtte sikres med gjerder i nødvendig utstrekning iht. byggeforskriftene.

4.3.10 Økonomiske konsekvenser

Planforslagene medfører behov for oppkjøp eller makeskifte av ett mindre areal for nytt fortau og utvidelse av industri-/parkområde.

Gjennomføring av planforslaget vil dette kreve betydelige økonomiske ressurser til kommunal infrastruktur fram til nytt industri- og boligområde, til opparbeiding av disse, samt til endringer i trase for RV416 med fortau.

4.3.11 Miljøverninteresser av betydning for lokalsamfunnet

I planarbeidet er det vurdert særlig støy, friluftsliv, kulturlandskap og nærhet til vassdrag. Det er søkt å innarbeide denne kunnskapen på en god planfaglig måte ved plassering av arealbruksformål, støydempende tiltak, forslag til plassering og omfang av spesialområde friluftsliv, samt skjerming mot kulturlandskap.

De endringene som foreslås i friområdene vurderes som beskjedne og uten betydning for lokalbefolkningen. Planen sikrer tilstrekkelig med arealer til fri- og friluftsområder.

4.3.12 RPR for vernede vassdrag

De planlagte endringene og utvidelsen av planområdet innebærer valg av reguleringsformål som sikrer interessene som ligger tilgrunn for vernet av Vegårvassdraget.

4.3.13 Barn og unges interesser

Barn og unges interesser bør være godt ivaretatt ved bl.a.:
- gode friområder og lekeområder i boligfeltet
- romslige tomter med plass for lek og aktiviteter på egen tomt
- fortau langs de fleste kjørevegene
- sammenhengene gang-/sykkelvegnett (fortau) fra boligfeltet til kommunens sentrum og videre til skole og barnehage.
- boligfeltet ligger på landsbygda med nærhet til skog og friluftsområder for øvrig, og i et lokalsamfunn for øvrig med gode oppvekstvilkår

- Begge planalternativene vil gi tryggere gang/sykkelatkomst fra Ljøstadgårdene mot sentrum som også er skolevei. Alternativ I vil gi en noe lengre gang/sykkeltrasè mellom Ljøstadgårdene og Ljøstadfeltet/Myra.

4.3.14 Samordnet areal- og transportplanlegging

Området ligger nær Vegårshei sentrum med korte gangavstander til både skole, barnehage, butikker, helse- og andre offentlige tjenester mv.

4.3.15 Likestillingsmessige konsekvenser

Ingen.

4.3.16 Konsekvenser i forhold til kommuneplanen

Utvidelsen av industriområdet eller omlegging av RV 416 er ikke angitt i kommuneplan 2006 – 2018. Planforslagene innebærer betydelige endringer nært opptil sentrum med bl.a. bo- og rekreasjonsområder. Området er også en atkomst fra øst (RV 416 og RV 417) inn mot Myra sentrum. De arealer som i planforslagene har fått endret arealkategori er stort sett fra LNF (Landbruk, natur og friluftsliv) til industri, vei eller bolig.

Den foreslåtte arealbruken anses å være samfunnsyting.

4.4 Konklusjon

Planlegger syns ikke det er riktig å trekke noen konklusjon på hvilke planalternativ en bør velge. Vedrørende trase for riksvegen bør endelig avgjørelse om denne tas i samråd med fagmyndigheten – Vegkontoret, Region Sør.
Planfaglig er det lite å si om avgrensningen - samlokalisering eller oppsplitting - av område for industri med mer. Avgjørelsen bør bygges på faktiske forhold vedrørende den konkrete henvendelsen. Industriherren har under vegs i planprosessen blitt klarere og klarere på at de foretrekker ett samlet utbyggingsområde. Lindal Hus AS bør som ett innspill til høringen komme med ett endelig ønske på valg av utbyggingsalternativ.

5. Bestemmelser til reguleringsplan Ljøstad.

I medhold av Plan- og bygningsloven (PBL) av juni 1985, nr. 77, med revisjoner, Kap. VII, §§ 22 – 27-1 er reguleringsplanen for Ljøstad i Vegårshei kommune endret og utvidet i omfang.

Rekkefølgebestemmelser (Pbl. §26)

1. Før iverksetting av reguleringsplanen for Ljøstad/Ljøstadsaga skal det foretas en arkeologisk undersøkelse av det automatisk fredete veifar id. 102298 i planområdet. Det skal tas kontakt med Aust-Agder fylkeskommune i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.

2. Det skal foreligge godkjente tekniske planer for vann og avløp før det kan gis tillatelse til fradeling av enkelttomter.

3. Før byggetillatelse til nybygg eller tilbygg blir gitt, skal det være ført fram ledninger for vann og avløp til den aktuelle tomta (bolig) / området (industri, lager mm).

4. Før det kan gis tillatelse til tiltak i område ILKF 2, unntatt uttak av stein/masser, skal planlagt ny trase for riksveg med tilhørende gang/sykkelvei frem til avkjøring til Ljøstadgårdene, være bygd.

5. Før det kan gis tillatelse til grave og anleggstiltak i området ILKF 2 skal det være godkjent plan, skisser og illustrasjoner for uttak, drift og avslutning av masseuttak. Materialet skal vise adkomst, drifts/uttaksretninger, avslutning mot gjenværende terreng og inneholde bestemmelser om tidsrammer for virksomhet/drift i ulike perioder i døgnet/året.

6. Før det kan gis byggetillatelse i området ILKF 1 og 2 skal det være satt igjen naturlig terreng, og/eller være bygd støyvoll nord i området som vist på plankartet – mot avkjøringen til Ljøstadgårdene. Videre skal det enten være satt igjen naturlig terreng, og/eller være bygd støyvoll sør – sørøst i området, langs eksisterende riksveg, og mot Kroken. Alternativt kan det i sør-sørøst godtas byggetegninger som dokumenterer at omsøkte byggverk vil ha samme dempende effekt på støy mot boligbebyggelsen.

7. Samtidig med bygging av ny riksveg, skal det anlegges en inntil 2 meter høy støyvoll mot/på områdene EB 7, 8 og 9 – innenfor regulert annet vegareal og/eller boligareal.

Fellesbestemmelser (Pbl. §25, 1. ledd)

a) Innenfor planområdet kan det føres frem vann og avløpsledninger, strøm i jordkabel og settes opp transformatorstasjon.

b) Vann-, strøm- og avløpsanlegg bør om mulig legges i samme trase som veger.

Nr. 1 Byggeområde (pbl. §25, 1. ledd nr. 1 og 2. ledd)

Fellesbestemmelser

a) Alle nye bygg og tilbygg til eksisterende, beregnet på opphold for mennesker, skal koples til kommunalt avløpsanlegg og kommunalt vannforsyningssystem.

b) Dersom det ikke er dokumentert at radonstråling ligger under faregrensen, skal det utføres byggtekniske tiltak (radonsperre m.m.) ved utbygging på den enkelte tomt.

c) Bygginger skal utformes og plasseres slik at synlige terrenginngrep blir minst mulige, avgrenset til det som er nødvendig for opparbeidelse av adkomst, parkering og uteareal.

d) Oppbygging av tomt for utomhusareal og parkering i området avsatt til boligformål, kan tillates med inntil 1 meter høydeforskjell, målt fra eksisterende terreng, og avsluttes som jordkledd skråning eller natursteinsmur.

e) 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.

f) Alle hovedbygninger i områder avsatt til boligformål, skal ha tak med møneretning parallelt med høydekotene/fremherskende terrengformasjoner.

g) Kjøre- og parkeringsareal skal bygges og ferdigstilles senest samtidig med at byggegrop blir klargjort.

h) Alle kabler skal graves ned.

i) Langs de kommunale vegene i planområdet er byggegrenser vist på plankartet. Byggegrensene ivaretar kravene til frisikt i vegkryss og avkjørsler (10 x 50 m i vegkryss og 4 x 50 m ved avkjørsler) i planområdet. I frisiktssonene skal det være frisikt i høyde 0,5 m over tilstøtende vegplanum.

Område for frittliggende eneboliger med tilhørende anlegg ("1-41, 43-49, 51-54", "Tomt 1 – Tomt 8" og "EB1 – EB9")

a) I områder avsatt til frittliggende eneboliger (evt. med hybelleilighet) eller tomannsboliger, med tilhørende anlegg, kan det maksimalt oppføres en boligbygning per tomt.

b) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av den enkelte tomt:
- Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 30 %, eksklusiv parkering på terreng
- Maksimal mønehøyde: 9,0 meter
- Parkering: Minimum 2 oppstillingsplasser på hver tomt (på terreng/og eller i garasje) per boenhet.

c) Garasjer og lignende med grunnflate mindre enn 50 m² kan, innenfor bestemmelsene i plan- og bygningsloven, plasseres inntil nabogrense.

Område for Industri og Lager, IL 1

a) I området for industri og lager kan det oppføres bygg for mindre og mellomstore bedrifter.

b) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av området:
- Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 50 %
- Maksimal mønehøyde: 11,0 meter
- Maksimal gesimshøyde: 11,0 meter
- Parkering:
  - Kontor: 1 parkeringsplass pr. 20 m² kontorlokale
  - Lager: 1 parkeringsplass pr. 200 m² lagerplass
  - Industri: 1 parkeringsplass pr. 100 m² produksjonsareal

c) Søknad om tiltak iht. §93 i pbl. skal dokumentere at støynivået ved formålsgrensen for området, og på uteplasser og utenfor rom med støyfølsom bruk i området, ikke overskrider 55 Lden mandag – lørdag og 45 Lden søndag og helligdager unntatt mot offentlig trafikkområde. Videre at støynivået i tidsrommet kl 23 – 06 ikke overskrider 45 Lnight. Utendørs støyaktivitet på arealer avsatt til industriformål er normalt ikke tillatt i perioden 23.00 - 06.00. Unntatt fra dette er trafikk av kjøretøy inn og ut av industriområdet. Det innføres rutiner for varsling til kommunen dersom det unntaksvis blir nødvendig med aktivitet mellom 23.00 – 06.00.

d) Støytiltak skal være utført seinest samtidig med at ny virksomhet eller utvidelse av eksisterende virksomhet er ferdigstilt.

e) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det på situasjonsplan (i tillegg til det som fremgår av byggeforskriftene) vises aktuelle områder for utvendig lagring, og hvordan disse kan skjermes for innsyn.

Blanda formål - Område for Industri, Lager, Kontor, Forretning ILKF 1 og ILKF 2

a) I området er det tillat å føre opp bygninger og etablere anlegg knyttet til formålene Industri, Lager, Kontor og Forretning.

b) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av området:
- Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 75 %
- Maksimal mønehøyde: 11,0 meter
- Maksimal gesimshøyde: 11,0 meter
- Parkering:
  - Kontor: 1 parkeringsplass pr. 20 m² kontorlokale
  - Lager: 1 parkeringsplass pr. 200 m² lagerplass
  - Industri: 1 parkeringsplass pr. 100 m² produksjonsareal
  - Forretning: 1 parkeringsplass pr. 50 m² golvflate, og
  - minimum 80 parkeringsplasser før det føres opp nye bygninger i område ILKF 2.

c) Søknad om tiltak iht. §93 i pbl. skal dokumentere at støynivået ved formålsgrensen for området, og på uteplasser og utenfor rom med støyfølsom bruk i området, ikke overskrider 55 Lden mandag – lørdag og 45 Lden søndag og helligdager unntatt mot offentlig trafikkområde. Videre at støynivået i tidsrommet kl 23 – 06 ikke overskrider 45 Lnight. Utendørs støyaktivitet på arealer avsatt til industriformål er normalt ikke tillatt i perioden 23.00 - 06.00. Unntatt fra dette er trafikk av kjøretøy inn og ut av industriområdet. Det innføres rutiner for varsling til kommunen dersom det unntaksvis blir nødvendig med aktivitet mellom 23.00 – 06.00.

d) Støytiltak skal være utført seinest samtidig med at ny virksomhet eller utvidelse av eksisterende virksomhet er ferdigstilt.

e) I grensa mellom ILKF 1 og friområdet i vest og mot plangrensa parkbeltet i nord, skal det settes opp gjerde for å hindre innsyn og begrense støy. Gjerdets utforming skal godkjennes av kommunen.

f) Ved søknad om tillatelse til tiltak skal det på situasjonsplan (i tillegg til det som fremgår av byggeforskriftene) vises aktuelle områder for utvendig lagring, og hvordan disse kan skjermes for innsyn.

Allmennyting formål - Barnehage

a) Det er fastsatt følgende krav til utnyttelse av området:
- Maksimalt tillatt prosent bebygd areal (%-BYA) = 30 %
- Maksimal mønehøyde: 9,0 meter
- Maksimal gesimshøyde: 6,0 meter
- Takvinkel mellom 22 og 45 grader
- Parkering:
  - 1 parkeringsplass pr. ansatt.
  - 0,3 parkeringsplass pr barnehageplass.

Nr. 2 Landbruksområde (pbl. § 25, 1. ledd nr. 2)

Ingen bestemmelser.

Nr. 3 Offentlig trafikkområde (pbl. § 25, 1. ledd nr. 3)

a) Offentlig kjøreveg, fortau og annet vegareal er vist på plankartet med juridisk bindende linjer og symboler. Disse skal legges til grunn for opparbeidelse av nye veganlegg.

b) Fyllinger og skjæringer skal kles med stedegne toppmasser der dette lar seg gjøre.

c) Det er vist byggegrenser på plankartet.

Nr. 4 Friområder (pbl. § 25, 1. ledd nr. 4)

Friområde, lek, park, turveg

a) I friområdene er det tillatt å sette i gang tiltak (bygg eller anlegg) som fremmer allmenn bruk av friområdene, for eksempel lekeplasser eller barnepark med tilhørende anlegg når dette etter kommunens skjønn ikke er til hinder for områdenes bruk som friområde.

b) I friområdet vest for industriområdet kan det anlegges ball-løkke og lignende. Området skal betjene hele boligområdet (både Ljøstad og Ljøstadsaga).

c) I friområdet mellom tomtene 40, 41 og 38, 39 kan det opparbeides turveg / gangveg.

d) Friområdet mellom tomtene 24, 50, 51 og 54 kan nyttes av barnehagen på tomt 50 som uteareal/lekeareal i forbindelse med barnehagedriften. Utenom barnehagens åpningstid, skal området også kunne nyttes av allmennheten.

Nr. 6 Spesialområde (pbl. § 25, 1. ledd nr. 6)

Friluftsområde på land og i vann.

a) I områder avsatt til friluftsområde skal all hogst skje i henhold til standarden for ”Levende skog” og forskriften om ”Bærekraftig skogbruk”.

b) Det skal ikke foretas inngrep i Lillelv som forringer landskapsbildet, naturvern, friluftsliv, leveområder for vilt og fisk eller kulturminner.

Parkbelte.

a) For å avskjerme industriområder mot annen bebyggelse, skal park/vegetasjonsbelte være opparbeidet før nye byggetillatelser blir gitt. I parkbelte langs eksisterende industriområde skal det innen 30.08.07 være opparbeidet park/vegetasjonsbelte.

Privat kjøreveg og anna vegareal.

a) Planlagte private veganlegg er vist på plankartet med en korridor for dette formålet. I tillegg er det vist regulert senterlinje veg og/eller regulert kant kjørebane. Regulert senterlinje og kan kjørebane skal legges til grunn for opparbeidelse av veganlegga.

b) Fylling og skjæring skal kles med stedegne toppmasser.

Frisiktsoner.

a) Frisiktsoner er vist på plankartet.

b) Det er ikke tillatt med anlegg eller tiltak i frisiktsonen som er høyere enn ½ meter over nivået på offentlig veg, eller som på annen måte hindrer frisikt, som snø og snøopplag, unntatt oppkvistede tre, stolper ol.

Vegårshei den 03. juli 2008

…….

Tore Skarphagen
Enhetsleder Teknikk og samfunn
Vegårshei kommune

SAKSBEHANDLING ETTER PLAN OG BYGNINGSLOVEN:

Varsel om igangsatt planarbeid:		**30.08.06**
1. gangs behandling i kommunen:	**Plan-sak 003/2007**	**30.01.07**
Utlagt til offentlig ettersyn i perioden:		**20.02.07 – 26.03.07**
2. gangs behandling i kommunen:	**Plan-sak 006/2007**	**05.06.07**
3. gangs behandling i kommunen:	**Plan-sak 015/2007**	**27.11.07**
4. gangs behandling i kommunen:	**K-sak 129/2007**	**11.12.07**
Vedtatt i kommunestyret:	**K-sak 093/2008**	**16.09.08**

Revideringer:	**Sist revidert**	**Sak**
Mindre endring, bestemmelser	11.04.2018	Planutvalg PS 15/2018, 08.05.2018

Myra den 16.09.2008

Maya T. Berli

....

Ordfører **Stempel**

VEGÅRSHEI ORDFØREREN I

Kvennvollveien 21

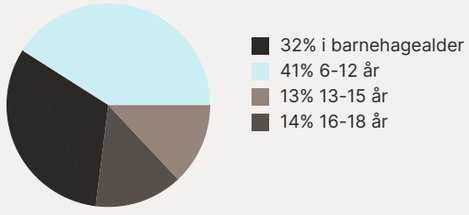
Offentlig transport

Ljøstadsaga Linje 165	8 min 0.5 km
Vegårshei stasjon Linje F5	5 min 3.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 19 min

Skoler

Vegårshei skule (1-10 kl.) 281 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	28 min 24.6 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	29 min 27.9 km

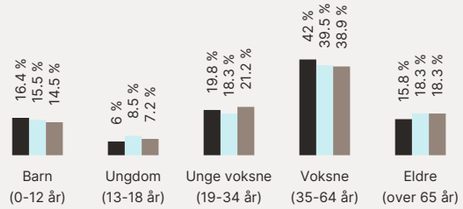
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Myra Øst	349	159
Kommune: Vegårshei	2 131	1 038
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ljøstadsaga barnehage (1-5 år) 33 barn	5 min 0.3 km
Vegårshei barnehage avd. Myra (0-... 40 barn	16 min 1.4 km
Dyrebo gårdsbarnehage (0-6 år) 31 barn	5 min 3.6 km

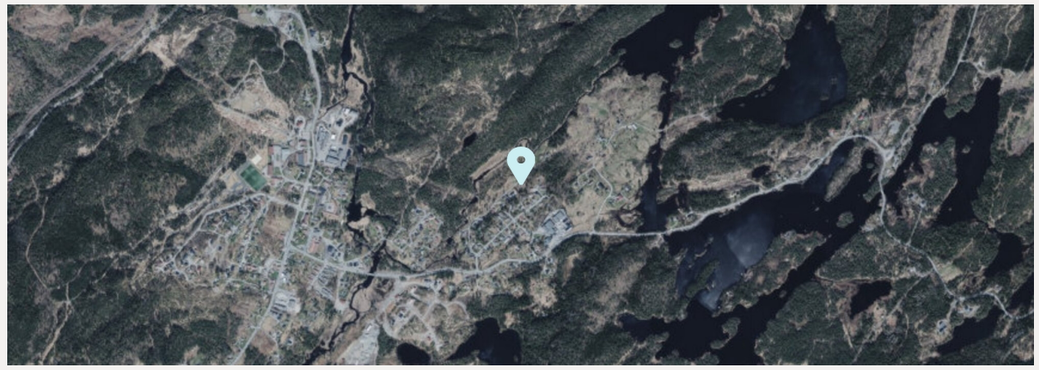
Dagligvare

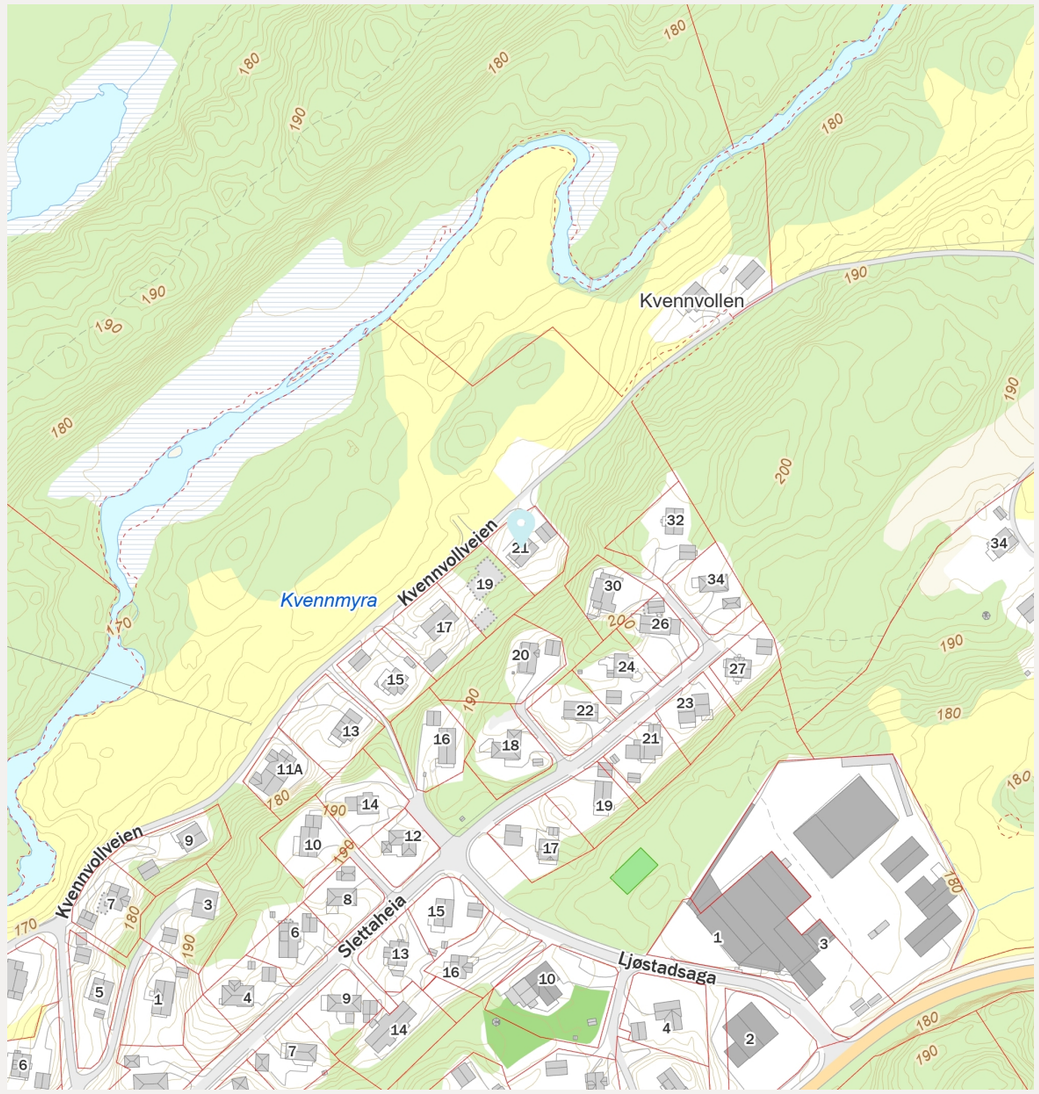
Kiwi Vegårshei	13 min
Snarkjøp Ubergsmoen	12 min

Sport

Ljøstadsaga ballbinge Ballspill	16 min 1.4 km
Vegårsheihallen Aktivitetshall	18 min 1.6 km
Atletix Vegårshei	7 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Kvennvollveien 21

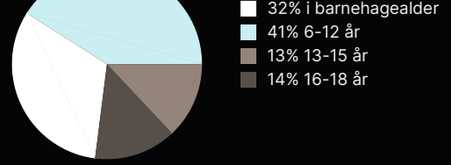
Offentlig transport

Ljøstadsaga Linje 165	8 min 0.5 km
Vegårshei stasjon Linje F5	5 min 3.1 km
Kristiansand Kjevik	1 t 19 min

Skoler

Vegårshei skule (1-10 kl.) 281 elever, 18 klasser	18 min 1.6 km
Tvedestrand videregående skole 460 elever, 38 klasser	28 min 24.6 km
Risør videregående skole 300 elever, 15 klasser	29 min 27.9 km

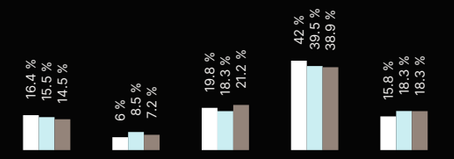
Aldersfordeling barn (0-18 år)



Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	45%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grunnkrets: Myra Øst	349	159
Kommune: Vegårshei	2 131	1 038
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Ljøstadsaga barnehage (1-5 år) 33 barn	5 min 0.3 km
Vegårshei barnehage avd. Myra (0-... 40 barn	16 min 1.4 km
Dyrebo gårdsbarnehage (0-6 år) 31 barn	5 min 3.6 km

Dagligvare

Kiwi Vegårshei	13 min
Snarkjøp Ubergsmoen	12 min

Sport

Ljøstadsaga ballbinge Ballspill	16 min 1.4 km
Vegårsheihallen Aktivitetshall	18 min 1.6 km
Atletix Vegårshei	7 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVIFTER 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 Menighetssenter i Froland.

Adresse: **Ovelansdsheia 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^3.

Egne notater Kvennvollveien 21



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, skade-insekter, 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 fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, 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. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på 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 budforhøyelser, 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 kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud 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 budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl:

Oppdragsnr: 40260213
Adresse: Kvennvollveien 21, 4985 VEGÅRSHEI
Betegnelse: GNR 36, BNR 189 i Vegårshei 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 besiktiget 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: ..... UNDERSKRIFT: .....

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

Meglerhuset & Partners, Arendal Tlf: 370 02 630

Salgsoppgaven er opprettet 04.06.2026 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007.
Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

&MEGLERHUSET PARTNERS

partners.no