

Nye Gruvevegen 14

LJOSLAND



Prisantydning: **kr 2 290 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Innholdsrik hytte på solrik og lun tomt med terrasser på tre sider | 4 soverom |

OMRÅDE
LJOSLAND

ADRESSE
**Nye Gruvevegen 14, 4540
ÅSERAL**

Prisantydning
kr 2 290 000,-

Omkostninger: **kr 74 750,-**
Totalpris: **kr 2 364 750,-**
Formuesverdi: **kr 419 140,-**
Kommunale avgifter: **kr 11 176,- per år**

BRA-i: 110 m²
BRA-e: 9 m²

BRA Total: 119 m²
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1995
Soverom: 4
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Festet



Janne Clausen Ree
Eiendomsmegler MNEF

958 21 623
Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Mandal
Store Elvegata 35, 4502 Mandal
38 26 66 66
sormegleren.no

NYE GRUVEVEGEN 14

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 7, bnr. 233, fnr. 4, ideell andel 1/1
i Åseral kommune.

Areal

BRA - i: 110 m²

BRA - e: 9 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 119 m²

TBA: 72 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 80 m² Vindfang, Gang, Bod, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Bad, Bad/vaskerom

BRA-e: 9 m² Utvendig Bod

2. etasje

BRA-i: 30 m² Gang, 2 Soverom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

68 m² Terrasse- og balkongareal

2. etasje

4 m² Terrasse- og balkongareal

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Ikke målbare arealer

Overbygget inngangsparti er ikke medregnet i arealoversikt. TBA ,utvendig terrasseareal er kun ca. oppmålt og kan avvike noe.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Plantegninger stemmer ikke med dagens planløsning. Det er bygget nytt bad der hvor det er inntegnet bod.

Det er enkelte endringer på planløsninger i hovedetasje mht. mottatte godkjente tegninger. Soverom ved inngang er ikke inntegnet på mottatte plantegninger og fasadetegninger. Det anbefales å ta kontakt med kommunen for avklaringer.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

m²

Tomtebeskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er festet. Grunneier er Tom Arild Flodquist og Jan Ove Pytten Flodquist . Årlig festeavgift er pr. 19/11-2024 kr 1776,00 med forfall den 31/5 hvert år og reguleres ihht konsumprisindeksen. Neste regulering av festeavgiften er i 2030. Festekontrakten utgår i år 2068. Grunneier oppgir at det er rett til fornyelse av avtalen. Grunneier skal godkjenne overdragelsen ved å signere på skjøtet. Det gjøres særskilt oppmerksom på at grunneier kan nekte innløsning av tomten da eiendommen ligger til en landbrukseiendom. Festekontrakten angir noen grenser, men disse er ikke merket i terrenget og tomten er ikke målt opp, så det er ikke mulig å angi størrelse på tomten. Se vedlagte festekontrakt.

Regulering av festeavgift

Hvert 10' ende år.

Festekontrakt datert

03.07.1969.

Beliggenhet

Hytten ligger fint til nederst i Bjønnåslia, i selve grenda på Ljosland. Fra tidlig vår (før påske) til sen høst er det lunt og sol fra morgen til kveld. Åpen og fin utsikt til Ljoslandsvatnet og mot Ørnefjell og skibakken. Ljosland Fjellstove og Stovesjappa ligger like over veien. Turområdene er rett rundt hytta og vinterstid kjøres det opp skiløyper like i nærheten. Få minutter i bil til alpinbakken. Sommerstid er det fine bademuligheter nedenfor Fjellstova og ved Ljoslandsvatnet.

Ljosland er inngangsporten til den norske fjellheimen og utgangspunkt for flere av DNT's merkede løyper. Vinterstid er det over 70 kilometer med oppkjørte løyper i høyfjellsterrenget like ved hyttefeltene. Alpinanlegget ligger få minutter unna og har flere nedfarter, off-pisteløyper og eget barnetrekk. Ljosland er ansett som et snøsikkert område.

Sommerstid er det også gode muligheter for aktiviteter som kano- og kajakkutleie, flere stier og kort til DNT's merkede løyper samt flere gode multeområder.

Se www.ljoslandinfo.no for ytterligere info om destinasjonen og snøparadiset Ljosland. På nettstedet skisporet.no ser man oversikt over løypenettet vinterstid.

Adkomst

Fra Mandal er det ca 105 km : følg fylkesvei 455 til Kyrkjebugd. Følg skilting til Ljosland, ca 22 km fra Kyrkjebugd.

Fra Kr. sand er det ca 110 km: følg riksvei 9 mot Evje. På Hægeland ta av mot Bjelland på fylkesvei 462 og videre mot Kyrkjebugd på fylkesvei 455. Følg skilting til Ljosland, ca 22 km fra Kyrkjebugd.

Fra Stavanger er det ca 225 km: følg E39 til Helleland og ta inn på fylkesvei 42 forbi Tonstad til Kvåle tar du til venstre inn på fylkesvei 4040 Følg denne til du treffer på fylkesvein 455 ved Geireskaret. Sving til venstre og følg skilting til Ljosland, ca 22 km fra Kyrkjebugd.

Hytten ligger på høyre siden av veien like før du kommer til Ljosland Fjellstove og den er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren.

Bygningssakkyndig

Takstmann Leif Vinsjevik

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja.
Drypping fra mønet, er utbedret med ny papp og jord

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja.
2024- Tatt av jord i øvre del av tak, montert ny papp og lagt tilbake jord

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja: Sig i henhold til tilstandsrapporten. Blitt informert av tidligere eier og byggherre at hyttens fremre del er plassert på spreng masse, ingen tregghet i dører/vinduer, ingen sig i de 5 årene vi har hatt hytten. Årsaken til sig er ikke kjent og det tas forbehold angående dette.

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja.
Hoved hytten er bygget i 1995 med noen påbygginger i årene etter. Mus kan forekomme, hovedsakelig mest i høst perioden.

Innhold

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens fasade og planløsning. Badet ved inngangen er utvidet ved at opprinnelig toalettrom og deler av opprinnelig bod er sammenslått til bad. Resterende del av bod er innredet til gang. Dør til soverommet er flyttet til denne gangen. Overbygget/ svalgangen til tilbygg fra 1999 (den store utvendige boden) er delvis innebygget med en vegg på to sider. Det er tilbygget et rom ved inngangspartiet (som er innredet til garderoberom). Tiltakene er ikke omsøkt og de ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det er konstatert sig i etasjeskillet i hytten (se tilstandsrapport og egenerklæring fra selger for nærmere beskrivelse). Selger har innhentet tilbud fra entreprenør for tiltak rettet mot dette, tilbudet kan fås ved henvendelse til megler. Selger har i Egenerklæringen tatt spesifikt forbehold om dette da årsaken til siget ikke er kjent (punkt 17).

Standard

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Leif Vinsjevik den 15.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Fritidsboligen ligger i ett område med fritidsbebyggelse på Ljosland i Åseral kommune. Ligger like ved Ljosland fjellstove med god utsikt mot trekket samt solrik beliggenhet. Asfaltert oppkjørsel og romslige terrasser etablert mot syd og vest.

Romslig hytte med 4 soverom, 2 bad og stor stue/kjøkken. Hytten bærer preg av manglende vedlikehold og ufagmessige løsninger på utvendige overflater. Det må påberegnes vedlikeholdskostnader på deler av overflater og gjelder spesielt utvendig. Det er også påvist kraftig sig i etasjeskille som må undersøkes nærmere av entreprenør.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

- Utvendige bygningsdeler er fra byggeår eller tilbyggsår og trenger vedlikehold/fornyelse.
 - Det er ikke påvist musebånd bak luftesjikt i kledning.
 - Det er museforkeomster på krypeloftet.
-

- Det anbefales el-tilsyn.
- Lavt rekkverk på terrasser.
- Det er avvik på våtrom.
- Det anbefales Waterguard rundt utsatte installasjoner.
- Det er høydeavvik på utvendige terrasser og overflater trenger etterbehandling.

Avvik TG3:

- Etasjeskille har store høydeavvik.
- Bad/vaskerom ved kjøkken trenger full oppgradering.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Usjenert beliggenhet med gode utsikt og solforhold.
- Nærhet til Ljosland fjellstove og skitrekk.
- 4 soverom.
- 2 bad
- Nytt kjøkken i 2008.
- Romslig utvidet stue.
- Asfaltert oppkjørsel.
- Romslige uteplasser.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Tg 3

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn. Etasjeskille i tre mot loftet med påliggende furugulv. Gulv mot grunn med antatt støpt betongplate og påforet tilfarere med furugulv. Dette er ikke påvist men det er ikke funnet hull for krypkjeller annet enn nedsenket tekniske soner. Ved punktvis høydesjekk av gulver er det påvist store avvik i stuedel og soverom loftet. Målt avvik på soverom loft er 6 cm på 3 meters avstand. Målt avvik i stuedel i hovedetasje er på 11,5 cm fra overgang kjøkken til karnapp i stue. Dette er store avvik og dette kan være pga. ustabil byggegrunn.

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeavvik på 6 cm i loftetasje samt 11,5 cm høydeavvik i hovedetasje.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Ta kontakt med entreprenør for avklaringer og eventuelle tiltak som bør utføres. Kostnadsestimat er svært vanskelig å estimere da skadeomfang er ukjent.

Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Generell. Baderom med referansepunkt 1995. Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt. Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter. Husk å spare på dokumentasjoner fra utførende parter.

Våtrom med følgende avvik:

- Tettesjikt er ukjent eller fraværende. Ikke påvist tettesjikt.
- Det er funnet løse og sprekke fliser.
- Det er huller etter tidligere rørgjennomføringer.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt. Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.
- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tg 2

Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt. Plastsluk med ukjent tettesjikt. Sluk er ikke sjekket

pga. manglende tilgang. Det er ikke påvist tettesjikt rundt rørgjennomføringer under servant. Ukjent alder på tettesjikt.

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke påvist tettesjikt rundt rørgjennomføringer i gulvet under servant.

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Innhent dokumentasjon om mulig på valgt tettesjikt i våtrommet. Det kan ikke utelukkes utbedringer av tettesjikt på badet.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Selger anfører at følgende kan følge med:

- Alt av møbler, service mm som vist på bilder
- Diverse stauder i opparbeidet hage

Selger anfører at dette ikke følger med:

- TV

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Komfyr, oppvaskmaskin, kombiskap og mikro.

Moderniseringer og påkostninger

1999 Tilbygget bodareal og overbygget inngangsparti.

2008 Nytt kjøkken

2012 Enkelte nye vinduer

2017 Ny hoveddør.

2020 Ny dobbel terrassedør.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telenor

Parkering

Parkering i oppkjørsel foran hytten

Forsikringsselskap

Tryg

Polisenummer

7965009

ENERGI

Oppvarming

Varmepumpe i stuen. Peisovn i stuen. Varmekabler på begge bad. Ellers basert på annen elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i

disse rommene.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 11 176

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: Standardrenovasjon/ HÅR er kr. 3533,- /år, feiekontroll 445,-/år, årsabonnement vann 2088,- og årsabonnement kloakk 5110,-. I tillegg kommer forbruk vann/avløp iflg. måler med hhv. kr. 41,- og 79,- m³.

Formuesverdi primær

Kr 419 140

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 0

Andre utgifter

Bortfester har et gebyr knyttet til eierskiftet på kr 500,- som betales av selger.

Årlig festeavgift

Kr 1 776

Tilbud lånefinansiering

Vi anbefaler våre kunder å ta kontakt med vår samarbeidspartner Sparebanken Sør, på tlf. 38 10 92 00, for et uforpliktende tilbud.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4224/7/233/4:

03.09.1969 - Dokumentnr: 1713 - Festekontrakt - vilkår Gjelder feste Festetid: 99 år ÅRLIG AVGIFT NOK 200 LEIEN KAN REGULERES KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2001 - Dokumentnr: 4177 - Jordskifte Gjelder feste Gjelder denne registerenheten med flere

15.01.2014 - Dokumentnr: 38842 - Omnummerering 15/01-2014 tidligere: Knr:1026 Gnr:7 Bnr:3 Fnr:4

01.01.2020 - Dokumentnr: 1770083 - Omnummerering ved kommuneendring Tidligere: Knr:1026 Gnr:7 Bnr:233 Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger tegninger og godkjenning av oppføring av hytte datert 26.09.1995.

Det foreligger tegninger og godkjenning for tilbygg av ved/skibod datert 15.07.1999.

Det foreligger tegninger og godkjenning av meldingssak for tilbygg/karnapp datert 02.07.2003.

Det foreligger ferdigattest datert 26.09.2012. Ferdigattesten gjelder endring av bygg/ny veranda /terrasse, løyve av 03.09.2012. Det foreligger ikke tegninger for tiltaket, så megler har ikke hatt mulighet for å kontrollere at tiltaket er i tråd med søknaden. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens fasade og planløsning. Badet ved inngangen er utvidet ved at opprinnelig toalettrom og deler av opprinnelig bod er sammenslått til bad. Resterende del av bod er innredet til gang. Dør til soverommet er flyttet til denne gangen. Overbygget/ svalgangen til tilbygg fra 1999 (den store utvendige boden) er delvis innebygget med en vegg. Det er tilbygget et rom ved inngangspartiet (som er innredet til garderobesrom). Tiltakene er ikke omsøkt og de ombygde rommene er ikke godkjent til varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/ godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

26.09.2012.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Stikkveien er privat og vedlikholdes (sommer og vinterstid) av eier. Selger har brøytet selv. Det er flere lokale leverandører av brøytetjenester, tilsvarende hytte i nærheten har oppgitt en kostnad på kr 3500,-/år for dette. Kjøper må selv inngå avtale og innhente pris for tjenesten.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, og tilhører reguleringsplan Disposisjonsplan gnr. 7, bnr. 3, Bjønnåslia, datert 13.05.1974. Kommunedelplan for Ljosland 2006-2030er fortsatt gjeldende. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Hytten har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. 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, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 2 290 000

Totalpris

Kr 2 364 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

57 250,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

58 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

74 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 348 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 364 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli

formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Megler tar ikke imot oppgjør i form av kontanter eller bankremisse.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

Kundekontroll skal gjennomføres løpende gjennom hele oppdragsperioden, dersom megler på noe tidspunkt ikke får gjennomført tilstrekkelig kundekontroll har megler rett til å avvikle kundeforholdet.

Megler er underlagt rapporteringsplikt til Økokrim ved mistanke om brudd på hvitvaskingsloven. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles og megler kan i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen. Partene i handelen kan komme i ansvar for tap den andre part påføres som følge av brudd på hvitvaskingsregelverket, partenes rettigheter ved mislighold.

Personopplysningsloven

I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter kan bli registrert for videre oppfølging. Les mer om personvern i vår personvernerklæring på sormeglere.no/personvern

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglernes vederlag

Meglernes vederlag er avtalt til 2,40 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 12.490,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 55 200,00,- inkl. mva.

Dersom handel ikke kommer i stand har megler krav på å få dekket tilrettelegging, markedsføringskostnader, direkte utlegg, samt et rimelig vederlag for utført arbeid.

Selger

Mikael Flatebø Schlezinger

Napawan Tanpannam Schlezinger

Oppdragsansvarlig

Janne Clausen Ree

Eiendomsmegler MNEF

Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no

Tlf: 958 21 623

Ansvarlig megler

Janne Clausen Ree

Eiendomsmegler MNEF

Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no

Tlf: 958 21 623

Sørmegleren AS, avd. Mandal, Store Elvegata 35

4502 Mandal

Tlf: 382 66 666

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

08.12.2024



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.



Lys stue med mye vindusflater og utgang direkte til terrassene utenfor



Koselig stue med rustikk sjarm



Kjøkkenet har godt med skapplass og gode arbeidsflater





Soverom i 1. etg (1 av 4)



Soverom i 1. etg (2 av 4)



Soverom i 2. etg med egen utgang til balkongen (3 av 4)



Soverom i 2. etg (4 av 4)



Bad i 1. etg (1 av 2) er innredet med dusjkabinett



Bad i 1. etg som ligger innenfor kjøkkenet (2 av 2)



Garderoberoommet har god plass til tørk og oppbevaring av ytterklær





Velkommen til Nye Gruvevegen 14



Ved inngangspartiet er det innredet en sitteplass med skyvedør - her sitter man lunt i alle sesonger



Balkongen i 2. etg er vendt mot sydvest - her kan man nyte ettermiddagene og slikke sol





Herfra er det kort vei til ski-, tur- og bademuligheter - kuloene nedfor Fjellstova er veldig populære



Nabolagsprofil

Nye Gruvevegen 14

Høyde over havet

536 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 52 min 🚗
🚗 Ljosland Linje 178	1 min 🚶 0.1 km

Avstand til byer

Lyngdal	1 t 36 min 🚗
Kristiansand	1 t 49 min 🚗
Arendal	2 t 18 min 🚗
Stavanger	3 t 27 min 🚗

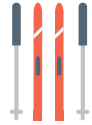
Ladepunkt for el-bil

🚗 Ljosland Skisenter	5 min 🚗
🚗 Kyrkjebygd	22 min 🚗

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 46 m
- 51 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Ljosland skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 800 m
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

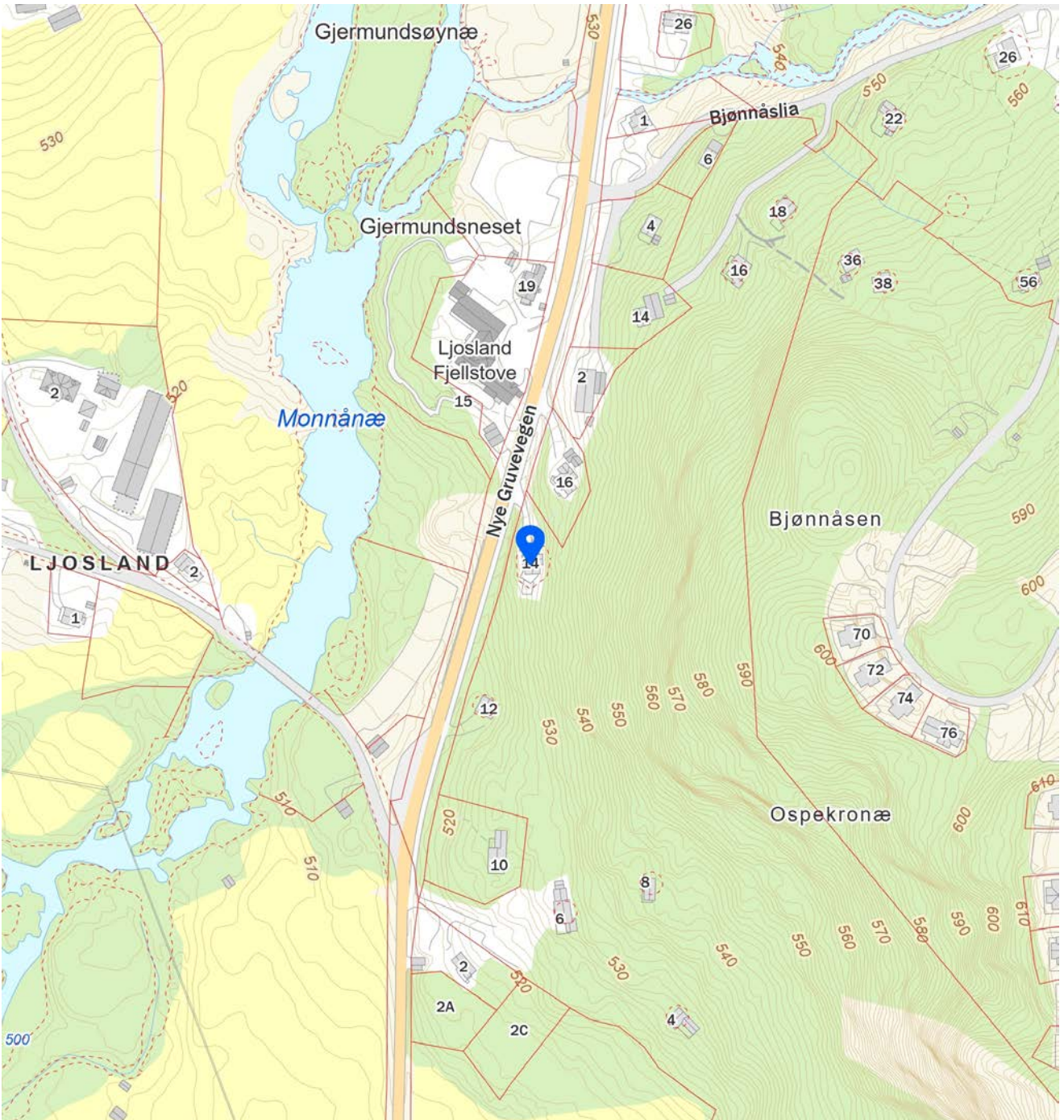
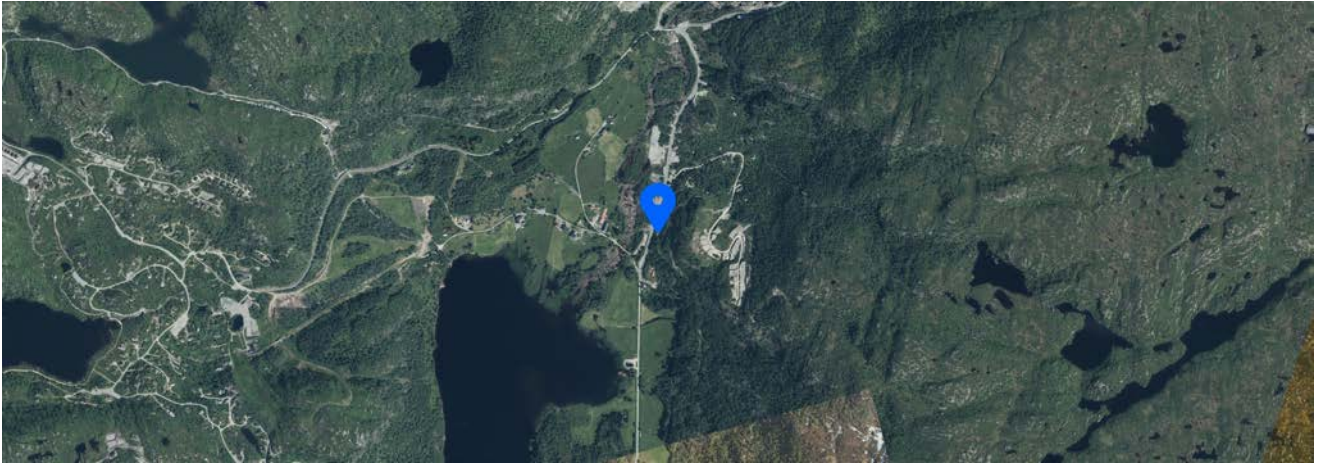
Kyrkjebygd fleirbrukshall (kulturbygg) 23 min 🚗

Sport

🏀 Lislehylen sandvolleyballbane Ballspill	22 min 🚗 21.8 km
🏀 Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	23 min 🚗 21.7 km

Dagligvare

Snarkjøp Ljosland Stovesjappa As 1 min 🚶



Tilstandsrapport

📍 Nye Gruvevegen 14, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

gnr. 7, bnr. 233, fnr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 110 m²



Befaringsdato: 15.11.2024

Rapportdato: 17.11.2024

Oppdragsnr.: 20835-1658

Referansenummer: JC2593

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Takstmann & Byggesetter Kvinnen Troland mob: 992 76 876
Takstmann & Byggesetter Leif Vinsjevik 412 30 081
Org nr 925 369 047 mva epost: Lindesnestakst@lindesnestakst.no

Rapportansvarlig

Leif Arne Vinsjevik
Uavhengig Takstingeniør
leif@lindesnestakst.no
412 30 081



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen ligger i ett område med fritidsbebyggelse på Ljosland i Åseral kommune.

Ligger like ved Ljosland fjellstove med god utsikt mot trekket samt solrik beliggenhet.

Asfaltert oppkjørsel og romslige terrasser etablert mot syd og vest.

Romslig hytte med 4 soverom, 2 bad og stor stue/kjøkken.

Hytten bærer preg av manglende vedlikehold og ufagmessige løsninger på utvendige overflater.

Det må påberegnes vedlikeholdskostnader på deler av overflater og gjelder spesielt utvendig.

Det er også påvist kraftig sig i etasjeskille som må undersøkes nærmere av entreprenør.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

-Utvendige bygningsdeler er fra byggeår eller tilbyggsår og trenger vedlikehold/fornylse.

-Det er ikke påvist musebånd bak luftesjikt i kledning.

-Det er museforkeomster på krypeloftet.

-Det anbefales el-tilsyn.

-Lagt rekkverk på terrasser.

-Det er avvik på våtrom.

-Det anbefales Waterguard rundt utsatte installasjoner.

-Det er høydeavvik på utvendige terrasser og overflater trenger etterbehandling.

Avvik TG3:

-Etasjeskille har store høydeavvik.

-Bad/vaskerom ved kjøkken trenger full oppgradering.

Viktig momenter for interesserte kan være:

-Usjenert beliggenhet med gode utsikt og solforhold.

-Nærhet til Ljosland fjellstove og skitrekk.

-4 soverom.

-2 bad

-Nytt kjøkken i 2008.

-Romslig utvidet stue.

-Asfaltert oppkjørsel.

-Romslige uteplasser.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller på mail leif@lindesnestakst.no for utfyllende informasjon om rapporten.

Lykke til på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Plantegninger stemmer ikke med dagens planløsning.

Det er bygget nytt bad der hvor det er inntegnet bod.

Det er enkelte endringer på planløsninger i hovedetasje mht. mottatte godkjente tegninger.

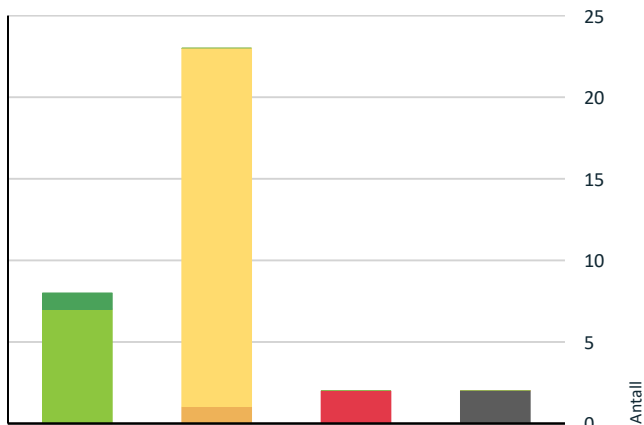
Soverom ved inngang er ikke inntegnet på mottatte

plantegninger og fasadetegninger.

Det anbefales å ta kontakt med kommunen for avklaringer.

Sammendrag av boligens tilstand

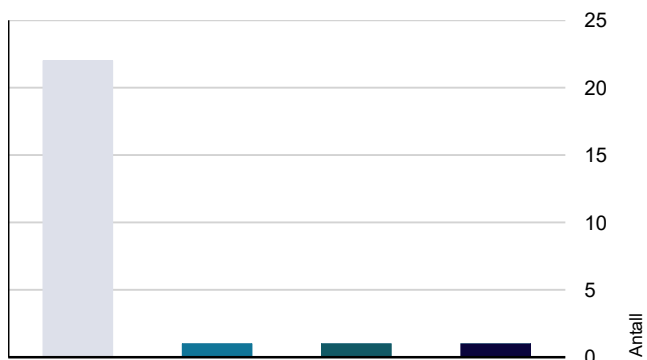
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten inneholder komplett tilstandsvurdering av fritidsbolig på Ljosland i Åseral kommune. Det er foretatt fuktsøking på utsatte plasser med Protimeter, spesielt i våtsoner på våtrom. Areal og høydemålinger er utført med lasermåler. Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten. Rapporten baserer seg på bakgrunn av befaringsdag samt kommunale opplysninger. Tilstandsrapporten gjelder for bruk av boligen på befaringdagen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)
- Våtrom > Etasje 1 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Innvendig > Radon	Gå til side
! Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
! Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
! Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmesentral	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
! Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1995

Anvendelse

Fritid

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

1999	Tilbygg	Tilbygget bodareal og overbygget inngangsparti.
2008	Modernisering	Nytt kjøkken
2012	Modernisering	Enkelte nye vinduer
2017	Modernisering	Ny hoveddør.
2020	Modernisering	Ny dobbel terrassedør.

UTVENDIG

TO 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke med Torvtak med undertak av protanduk eller lignende som tetesjikt samt knotteplast før torv.

Torv ser jevn og hel ut ved visuell besiktigelse.

Tettesjikt har oppnådd høy alder.

Eier forteller at det er gjort utbedringer rundt pipe etter lekkasje. Torv er fjernet rundt pipe og det er lagt nytt tettesjikt. Ifølge eier har det ikke vært lekkasje etter utførelsen.

Det er noe rennemerker langs veggpanel på loftet i overgang krypeloft men er tørt på befaringsdagen. Dette kan være rennemerker etter mus men dette er ikke påvist. Bør holdes under oppsikt.

Vurdering av avvik:

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

Tettesjikt er snart 30 år og oppnådd over halvparten av forventet levetid. Tettesjikt av Protan eller papp har en forventet levetid på 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

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

Inspiser overgang krypeloft mot hovedtak for eventuelle utettheter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Nedløp og beslag

Takrenner i stål. Deler av renner mangler på hyttens bakside.

Nedløp i stål ledes til terreng.

Pipehatt i stål utførelse.

Det mangler takrenner flere plasser på hyttens bakside. Dette medfører til økt belastning på kledning og andre utsatte overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er ikke etablert takrenner flere plasser på hyttens bakside.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det må monteres takrenner på alle overganger for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Veggkonstruksjon

Bindingsverk fra byggeår med vindtetting, utlekting samt malt stående trekledning.

Ytterkledning er jevnlig etterbehandlet gjennom årene.

Flere plasser på hyttens bakside mangler det slutføring og det er ikke påvist musstopper

mellom under og overbord i bunn av kledning.

Det er påvist mye ekstremter fra mus på krypeloftet.

Vurdering av avvik:

- Det er ingen musesperre i nedre kant av konstruksjon.

Det mangler tilslutninger flere plasser.

Det er påvist enkelte sprekker i kledning.

Konsekvens/tiltak

- Musesperre må etableres.

Det anbefales å slutføre overflater samt fuge sprekker før etterbehandling.

Overflater bør etterbehandles for lengst mulig levetid.

Det bør gjøres tiltak med musesperre for å unngå mus i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Sperrekonstruksjon fra byggeår eller ved senere tilbygg.

Alle konstruksjoner er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon bortsett fra kryperom over inngangsparti.

Det er registrert luftespalter i gesimser som antyder at luftesjikt er ivaretatt men dette er ikke påvist.

Det er ikke registrert misfarginger eller fuktmerker i innvendige undertak.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte arbeider.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser av konstruksjoner. Byggearbeider rundt inngang og bod ser noe ufagmessig utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Innhent dokumentasjon om mulig på utførelser.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Vinduer

Malte vinduer med 2 lags glass fra byggeår og senere utskiftinger. Vindu soverom loft er merket med 1972 og antas å være gjenbrukt ved byggeår.

Soveromsvinduer er ellers merket med 2009 og 2012 og er av nyere alder.

Kjøkkenvinduer er nye i 2014.

Eller er vinduer fra byggeår.

Eldre vinduer er preget av avflassinger og har noe sprekker i trerammer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.
- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Enkelte vinduer henger mot karm.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Enkelte eldre vinduer bør etterbehandles for lengst mulig levetid.

Det må påberegnes utskifting av enkelte vinduer de neste årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Dører

Malt hoveddør fra 2017.

MAlt dobbel terrassedør fra antatt 2020.

Verandadør på loftet fra byggeår. Dør henger mot karmen og bør justeres.

Enkle plassbyggede dører ved inngang er ikke kommentert i denne rapporten da dette ses som midlertidig løsning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dører som er vanskelig å åpne eller lukke.

Verandadør henger mot karmen og har oppnådd høy alder.

Konsekvens/tiltak

- Dører må justeres.

Dør må justeres for lengst mulig levetid. Det kan ikke utelukkes skifte av denne døren de neste årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasser i tre på hele fremsiden av hytten. Terrasser er preget av manglende vedlikehold og flere store høydeavvik. Synlige understøttelser ser ufagmessig utført og bør gjennomgås og sjekkes for stabilitet. Rekkverkshøyde er mellom 60 og 70 cm og er lavt etter standard.

Veranda i 2 etasje har tettesjikt av stålplate ned mot tak over stue og med oppkant mot dør eller bak kledning. Ukjent løsning mht. lufting etc. Tettesjiktet er antatt fra byggeår og har oppnådd høy alder. Rekkverk i tre med høyde 90 cm.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Balkong/terrasse ligger over innredede boligrom, usikker konstruksjon. Konstruksjonsutforming gir økt fare for skader.

Tettesjikt på verandadekke har oppnådd høy alder.

Understøttelser virker ufagmessig.

Overflater bærer preg av manglende vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskifting av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.
- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.
- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Overflater bør etterbehandles for lengst mulig levetid.

Understøttelser bør gjennomgås og kvalitetssjekkes av fagfolk.

Det må påberegnes påkostninger på overflater i form av oppretting og etterbehandling av overflater.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO IJ Andre utvendige forhold

Det er påbegynt arbeider med utvendig bod på baksiden av fritidsboligen.

Ifølge eier vil dette ikke bli slutført før salg og er ikke videre vurdert. Det gjenstår en rekke arbeider på baksiden av hytten som anbefales å slutføres.

De fleste utvendige overflater bærer preg av manglende vedlikehold og det må påberegnes påkostninger i form av etterbehandling og utskiftinger av enkelte overflater.

INNVENDIG

TO I Overflater

Gulver med laminat og furugulv.

Vegger og himling med trepanel.

De fleste overflater kan etterbehandles ved behov.

Tilstandsrapport

📍 TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre mot loftet med påliggende furugulv. Gulv mot grunn med antatt støpt betongplate og påforet tilfarere med furugulv. Dette er ikke påvist men det er ikke funnet hull for krypkjeller annet enn nedsenket tekniske soner.

Ved punktvis høydesjekk av gulver er det påvist store avvik i stuedel og soverom loftet.

Målt avvik på soverom loft er 6 cm på 3 meters avstand. Målt avvik i stuedel i hovedetasje er på 11,5 cm fra overgang kjøkken til karnapp i stue. Dette er store avvik og dette kan være pga. ustabil byggegrunn.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Målt høydeavvik på 6 cm i loftsetasje samt 11,5 cm høydeavvik i hovedetasje.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Ta kontakt med entreprenør for avklaringer og eventuelle tiltak som bør utføres.

Kostnadsestimat er svært vanskelig å estimere da skadeomfang er ukjent.

Kostnadsestimat: Over 300 000



📍 TG 2 Radon

Radonsperre var ikke aktuell mht. byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Pusset elementpipe med peis etablert i stue. Sotluke etablert på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Avstanden mellom ildstedet og brennbart materiale er for liten. Avstand til furugulv fra ildsted er under 30 cm, ca. 26 cm.

Konsekvens/tiltak

- Større avstand til brennbart materiale må lages.

Det bør etableres større ikke brennbart område rundt ildstedet.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp til loftet.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
- Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Det mangler håndløper, avstand mellom spiler er på 19 cm samt så er det 15 cm åpning mellom trinn.

Konsekvens/tiltak

- Åpninger er såpass store at det ut ifra sikkerhetsmessige forhold anbefales å lage mindre åpninger.
- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Det anbefales å redusere åpninger i rekkverk og opptrinn til maks 10 cm åpning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 2 Innvendige dører

Furudører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Enkelte dører henger mot karmen.

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

ETASJE 1 > BAD

Generell

Baderom med ukjent alder. Fliser gulv med oppkant mot panel eller mur.

Tilstandsrapport

ETASJE 1 > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Panelte vegger samt en vegg med skiferfliser.
Panelet himling.
Ukjent alder på overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Panel er uegnet materiale i våtsoner i våtrom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Beskytte uegnet materiale bak vannsølsoner med egnet materiale.
Det er installert dusjkabinett med vegger som beskytter mot vannsprut og våtrommet fungerer med dette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med oppkantflis mot panelte vegger.
Det er flatt gulv på målbare soner og noe oppkant ved dørterskel.
Høyt dusjkabinett med igjenskrudd bunnpinne hindrer inspeksjon av sluk.
Det er påvist bom i enkelte fliser ved servant.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt på målbare punkter og det er maks 10 mm oppkant til under dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Baderommet fungerer ok med dette avviket da det er installert dusjkabinett i rommet med direkte avløp til sluk. Ved endret bruk til feks. dusj rett på vegg så må fallforhold utbedres.
Bom kan på sikt føre til løse fuger og det kan komme behov for at flis må tas opp og limes om igjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent tettesjikt.
Sluk er ikke sjekket pga. manglende tilgang.
Det er ikke påvist tettesjikt rundt rørgjennomføringer under servant.
Ukjent alder på tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Det er ikke påvist tettesjikt rundt rørgjennomføringer i gulvet under servant.

Konsekvens/tiltak

- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.
- Det må foretas lokale tiltak for å utbedre utettheter på våtrommet.

Innhent dokumentasjon om mulig på valgt tettesjikt i våtrommet.
Det kan ikke utelukkes utbedringer av tettesjikt på badet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

ETASJE 1 > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap, vegghengt toalett uten synlig dreneringshull for lekkasjevann samt dusjkabinett

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det mangler synlig dreneringshull for eventuelle lekkasjevann i toalettsisterner

Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.

Innhent dokumentasjon for valgt løsning for drenering av sisterner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

TO 2 Ventilasjon

Mekanisk vifte med avtrekk ut i vegg men det mangler tilluftsordning til rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke inneholder direkte vannsølsoner.
Dusjkabinett ligger mot panelte vegger og yttervegg.
Det er ikke påvist fuktmerker eller misfarginger i overflater og ved bruk av fuktindikator på utsatte områder er det ikke påvist forhøyede verdier.
Anser hulltaking som uhensiktmessig.

ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

TO 3 Generell

Tilstandsrapport

Baderom med referansepunkt 1995.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.

Husk å spare på dokumentasjoner fra utførende parter.

Våtrom med følgende avvik:

-Tettesjikt er ukjent eller fraværende. Ikke påvist tettesjikt.

-Det er funnet løse og sprekke fliser.

-Det er huller etter tidligere rørgjennomføringer.

Våtrommet har oppnådd en alder hvor det anbefales full oppgradering av rommet med nytt tettesjikt.

Alle forhold som tettesjikt, fallforhold og bruk av materiell må ivaretas etter dagens forskrifter.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

! TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke foretatt hulltaking da rommet står foran full oppgradering med demontering av eksisterende overflater samt oppbygging etter dagens forskrifter. Husk å innhente dokumentasjon og arkiver papirer utførte arbeider.

Aktuell sone ligger mot peisområde i stue.

Det kan allikevel ikke utelukkes skjulte fuktforekomster i konstruksjonen og det anbefales å jevnlig overvåke utsatte områder for i en tidlig fase gjøre utredninger og utbedrelser ved symptomer.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Profilert innredning med laminat benkeplate.

Hvitevarer bestående av kjølfrys, oppvaskmaskin og komfyr.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut i vegg.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Nyere rør i rør system med samling under gulvet i luke i gang.

Stoppekran etablert på samme plass.

Ukjent avrenning i luken.

Ukjent alder men i følge eier er systemet fra når det er lagt offentlig vann og kloakk til området.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Ukjent avrenning av eventuelle lekkasjevann fra installasjoner.

På befaringsdagen er det påvist små drypping av inntak for varmekabel i vannrør i luke for rør i rør system.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Det anbefales å installere Waterguard for varsling av eventuelle lekkasjer i rør.

Lekkasje fra varmekabelpakning må snarest tettes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Avløpsrør

PVC avløpsrør fra samme tid som vannledninger.

Stakemuligheter via toaletter.

antatt lufting over tak via krypeloftet.

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i vegg og vinduer.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Ett soverom loft mangler ventil i vegg eller vindu.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Varmesentral

Varmepumpe fra ukjent alder etablert i stue. Er i funksjon på befaringsdagen og det er ikke gitt informasjon om defekter eller avvik på varmpumpe.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Varmepumper har en gjennomsnittlig levetid på ca. 16 år

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Varmtvannstank

VVS tank fra plassert i luke under gulv i stue. Ukjent avrenning til sluk. Tanken er på ca. 120 liter og i følge eier fra 2019.

Årstall: 2019 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

Det er ikke påvist avrenning for eventuelle lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Det anbefales å etablere Waterguard rundt installasjon for å unngå eventuelle lekkasjevann i konstruksjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg fra byggeår med skap plassert i gang. Kursoversikt etablert og er merket med Stokkeland Elektro AS. Ifølge nåværende eier er det ikke vært utført elektroarbeider på hytten i sitt eie.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt

arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1995 Ukjent.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

- Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekke samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
- Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ifølge eier har det ikke vært el-tilsyn de siste 5 årene og det anbefales generelt å foreta en el-kontroll.

Generell kommentar

Anlegg fra byggeår med ukjente oppgradering i forbindelse med tilbygg og andre arbeider.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Brannslukningsapparat fra 2021 samt røykvarslere i hver etasje.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Apparat er fra 2009 og bør skiftes.
- Er det mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og oppfylte løsmasser. Er skjult anlegg og ikke videre vurdert.

TO 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Fritidsbolig ligger på planert, naturlig drenerende tomt med gulv ca 30 cm over planert terreng.

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Synlige deler av grunnmur i betong.

Det er ikke påvist sprekker eller andre svekkelser i synlige deler av grunnmur.

Bemerk her at det er store høydeavvik på etasjeskille og at det antas at grunnmur har siget tilsvarende.

Les punkt etasjeskille.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Etasjeskille har store høydeavvik og det antas at grunnmur har siget tilsvarende.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Grunnmur og området rundt må stabiliseres. Ta kontakt med entreprenører for videre utbedringer.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 2 Terrengforhold

Eiendom med skrånende terreng.

Ligger ikke i skred eller flomutsatt område ifølge NVE kart.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist dårlig fall eller flatt terreng inn mot grunnmur og dermed muligheter for større vannansamlinger.

Fritidsboligen ligger tett mot fjellterreng på baksiden av hytten.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Vannsig fra heia kan sørge for vannsig forbi eiendommen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Boligen ligger i ett etablert område med offentlig vann og avløpssystem. Ukjent alder på systemet men antatt 10-20 år.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

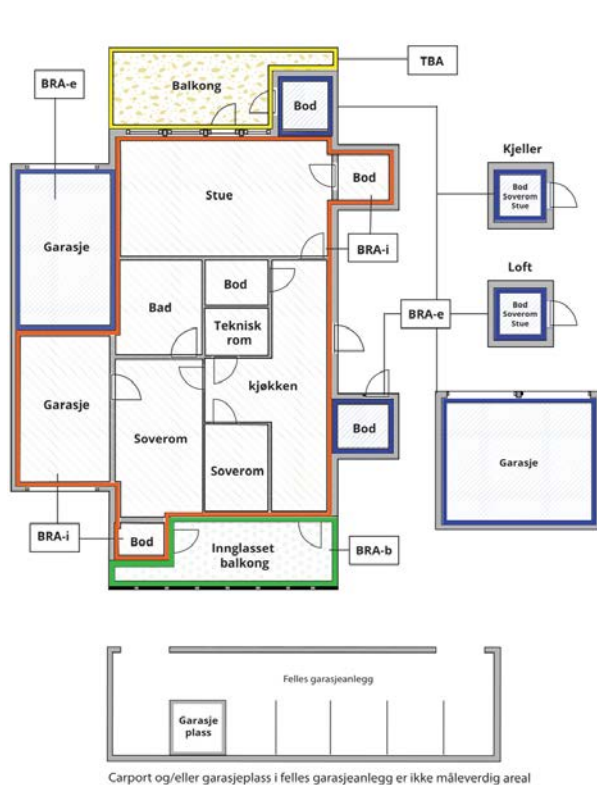
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft	30			30	4
Etasje 1	80	9		89	68
SUM	110	9			72
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft	Gang , 2 Soverom		
Etasje 1	Vindfang , Gang , Bod , 2 Soverom , Stue/kjøkken , Bad , Bad/vaskerom	Utvendig Bod	

Kommentar

Overbygget inngangsparti er ikke medregnet i arealoversikt.
TBA ,utvendig terrasseareal er kun ca. oppmålt og kan avvike noe.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Plantegninger stemmer ikke med dagens planløsning.

Det er bygget nytt bad der hvor det er inntegnet bod.

Det er enkelte endringer på planløsninger i hovedetasje mht. mottatte godkjente tegninger.

Soverom ved inngang er ikke inntegnet på mottatte plantegninger og fasadetegninger.

Det anbefales å ta kontakt med kommunen for avklaringer.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	110	9

Kommentar

Fritidsbolig

Utvendig bod ved inngang på 9 kvm er medregnet i arealoversikt.
Overbygget inngangsparti er ikke medregnet i arealoversikt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.11.2024	Leif Arne Vinsjevik	Takstingeniør
	Mikael Flatebø Schlezinger	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	7	233	4	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt		Neste justering		Utløpsdato
Nye Gruvevegen 14							
Hjemmelshaver							
Schlezinger Mikael Flatebø, Schlezinger Napawan Tanpannam							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger like ved Ljosland Fjellstove på Ljosland i Åseral kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Lett skrånende terreng opparbeidet med innkjørsel og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om andre forhold som har relevans for salg eller verdi av denne eiendommen.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 260 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		OK	Gjennomgått		Nei
Tegninger		OK	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrاد: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JC2593>

KLAGEOORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Nye Gruvevegen 14, 4540 ÅSERAL

26 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nye Gruvevegen 14

Postadresse

Nye Gruvevegen 14

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

2 november 2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

Informasjon om selger

Hovedselger

Schlezinger, Mikael Flatebø

Medselger

Schlezinger, Napawan Tanpannam

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

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Drypping fra mønet over trapp i 2 etasje, er utbedret med ny papp og jord

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tatt av jord i øvre del av tak, montert ny papp og lagt tilbake jord

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 varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Sig i henhold til tilstandsrapporten. Blitt informert av tidligere eier og byggherre at hyttens fremre del er plassert på spreng masse, ingen treghet i



dører/vinduer, ingen sig i de 5 årene vi har hatt hytten. Årsaken til sig er ikke kjent og det tas forbehold angående dette.

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Hoved hytten er bygget i 1995 med noen påbygginger i årene etter. Mus kan forekomme, hovedsakelig mest i høst perioden.

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

Skriv opplysningene her:

Begynt å bygge en utvendig bod bak hytten under eksisterende halvtak, er ikke ferdigstilt.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94221324

Egenerklærings skjema

Name
**Schlezing, Napawan
Tanpannam**

Date
2024-11-26

Identification
 **Schlezing, Napawan
Tanpannam**

Name
SCHLEZINGER, MIKAEL FLATEBØ

Date
2024-11-26

Identification
 **SCHLEZINGER, MIKAEL
FLATEBØ**



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Schlezinger, Napawan
Tanpannam
SCHLEZINGER, MIKAEL
FLATEBØ

26/11-2024
13:41:37
26/11-2024
09:02:52

BANKID
BANKID

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



I henhold til avhendingsloven av 3. juli 1992 §§ 3-4 og 3-5 skal eiendommen når ikke annet er avtalt, overdras med de innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, herunder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset bygningen. Loven definerer ikke hva som omfattes av *innredning og utstyr* eller hva som regnes som *fastmontert eller særskilt tilpasset*. Partene kan fritt avtale hva som skal følge med boligen, og der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: Mikro
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul 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 parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som 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 og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

MS NTS
Selgers initialer

*Stempel for. 50.-*Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 1713/1969 B-18
Mandal sorenskriverembede 3/9-69

L E I E K O N T R A K T

Kåre Ljosland, Ljosland i Åseral, og Kristofer Hagene, Nodeland i Songdalen, har inngått denne kontrakten:

- a) Kåre Ljosland bortfester til Kristofer Hagene av sin eiendom, gnr.7 bnr.3, Ljosland i Åseral en hyttetomt beliggende på østsiden av Langevannsvægen mellom Torgeir Messels tomt og Televerkets tomt. Grensen for tomten går slik:
- Grensen for tomten følger mot nord grensen til Messels tomt fra Langevannsvægen østover til bolt i stein og videre i samme retning 14,5 m til ny bolt i stein. Gjør vinkel til høyre i sydlig retning 20 m til bolt i stein og videre omtrent i samme retning 37 m til bolt i stein. Gjør vinkel til høyre retning vest ca.30 m til bolt i stein. Derfra videre i samme retning 4 m til Langevannsvægen og følger denne tilbake til utgangspunktet.
- b) Leietiden er 99 år fra 1/7.1969.
Leien er kr. 200,- kroner tohundre pr.år for de første 10 år og betales forskuddsvis for 1 år av gangen.
For de senere 10 års perioder reguleres leien etter konsumprisindeksen.
- c) Bortfesteren forplikter seg til ikke å tillate oppført hytter nærmere enn 50 m fra festerens hytte.
- d) Tomtefesteren har rett til vannhenting i Gjermundsbekken.
Tomtefesteren har videre rett til på bortfesterens eiendom å sette opp nødvendige stolper for fremføring av strøm, til å grave brønn og å legge vannledning til hytta og bortledning av avløp fra septiktank hvis helserådet skulle forhåge dette.
- e) I festetiden kan festeren overdra og pantsette sine rettigheter etter kontrakten til andre.
- f) Ved eventuelt salg skal kjøper godkjennes av bortfester.

Denne leiekontrakten kan tinglyses.

Ljosland den ..3.juli.. 1969

Nodeland den .3.juli... 1969

Kåre Ljosland
bortfester

Kåre Ljosland (sign.)

Kristofer Hagene (sign.)

Kristofer Hagene
fester

Som hjemmelsinnehaver til gnr.7 bnr.3 Ljosland i Åseral, samtykker jeg med dette i leiekontrakten.

Ljosland den..14.august..1969

Knut L.Ljosland (sign.)
Knut L.Ljosland

Riktig gjenpart bekreftes

Torgeir Pedersen.

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 (Festegrunn)

Bruksnavn	TOMT NR.4	Beregnet areal	0
Etablert dato	03.09.1969	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Punktfeste		

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 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
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	27.08.2020 28.08.2020	20/01203		7/233 (-184,5), 102/31 (184,5) 7/34, 7/60, 7/88, 7/233/3, 7/233/4, 7/233/8, 7/233/10, 7/233/11, 7/233/13, 7/233/15, 7/233/16, 7/233/17, 102/29
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	7/233, 7/233/3, 7/233/4, 7/233/8, 7/233/10, 7/233/11, 7/233/12, 7/233/13, 7/233/15, 7/233/16, 7/233/17
Omnummerering Omnummerering	30.07.2013 16.08.2013	2012/661 1000-2012-0052	Tinglyst 18.01.2014	7/233/4
Opprett nytt jordsameie Jordskifte	09.01.2013 06.05.2013	2012/661 1000-2012-0052	Tinglyst 22.05.2013	7/3, 7/20, 7/233 (1234109) 1026-Mnrvannmangler, 1026-7/3/16, 7/1, 7/4, 7/5, 7/6, 7/7, 7/13, 7/17, 7/34, 7/60, 7/79, 7/87, 7/88, 7/233/3, 7/233/4, 7/233/8, 7/233/10, 7/233/11, 7/233/12, 7/233/13, 7/233/15, 7/233/17, 7/234/9, 7/234/14, 102/29, 102/31
Forretning over eksist. matrikkelenhet Feilretting	23.03.2009 23.03.2009	2009-191		7/3, 7/233/4
Etablering av feste Etablering av feste	03.09.1969			7/3, 7/233/4

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6517651.38	404998.25		Ja	0	Punktfeste (PF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
SCHLEZINGER MIKAEL F F140480*****	Fester (F) 1/2	NYE GRUVEVEGEN 17 4540 4540 ÅSERAL	Bosatt (B)
SCHLEZINGER NAPAWAN T F190280*****	Fester (F) 1/2	NYE GRUVEVEGEN 17 4540 4540 ÅSERAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Nye Gruvevegen 14

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4540 ÅSERAL	Kirkesogn	05050501 Åseral
----------	-------------	-----------	-----------------

Grunnkrets	108 Breland	Tettsted	
Valgkrets	1 Kyrkjebyggd		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16733881		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	31.12.1995
2	16733881	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	01.09.1999
3	16733881	2	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	05.08.2003
4	16733881	3	Ombygging	Ferdigattest (FA)	26.09.2012

1: Bygning 16733881: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 31.12.1995

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	107
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	107
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Biobrensel	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming	Antall boenheter	1

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.06.1995	26.03.1996
Igangsettingstillatelse	26.06.1995	26.03.1996
Tatt i bruk	31.12.1995	26.03.1996

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Nye Gruvevegen 14	H0101	7/233/4	107	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	30	30	0	0	0
H01	1	0	77	77	0	0	0

2: Bygningsendring 16733881-1: Tilbygg, Tatt i bruk 01.09.1999

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	12
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	12
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	

Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	15.07.1999	01.09.1999
Igangsettingstillatelse	15.07.1999	01.09.1999
Tatt i bruk	01.09.1999	08.09.1999

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Nye Gruvevegen 14	-	7/233/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	12	12	0	0	0

3: Bygningsendring 16733881-2: Tilbygg, Tatt i bruk 05.08.2003

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	3
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	3
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	02.07.2003	05.08.2003
Igangsettingstillatelse	08.07.2003	05.08.2003
Tatt i bruk	05.08.2003	05.08.2003

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Nye Gruvevegen 14	-	7/233/4	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	3	3	0	0	0

4: Bygningsendring 16733881-3: Ombygging, Ferdigattest 26.09.2012

Bygningsdata

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

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	03.09.2012	22.01.2016
Ferdigattest	26.09.2012	22.01.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	7/233/4	-	-	-	-	-



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	233	Festenr.	4	Seksjonsnr.	
Adresse	Nye Gruvevegen 14, 4540 ÅSERAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070055
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR LJOSLAND 2006-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.11.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/465/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Ljosland%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	Delareal 290 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070055
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR LJOSLAND 2006-2030
Plantype	Kommunedelplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.11.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/465/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Ljosland%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	Delareal 290 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20210091
Navn	DISPOSISJONSPLAN GNR. 7, BNR. 3, BJØNNÅSLIA
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	13.05.1974
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/451/Bj%c3%b8nn%c3%a5slia%20-%20f%c3%b8resegner.PDF



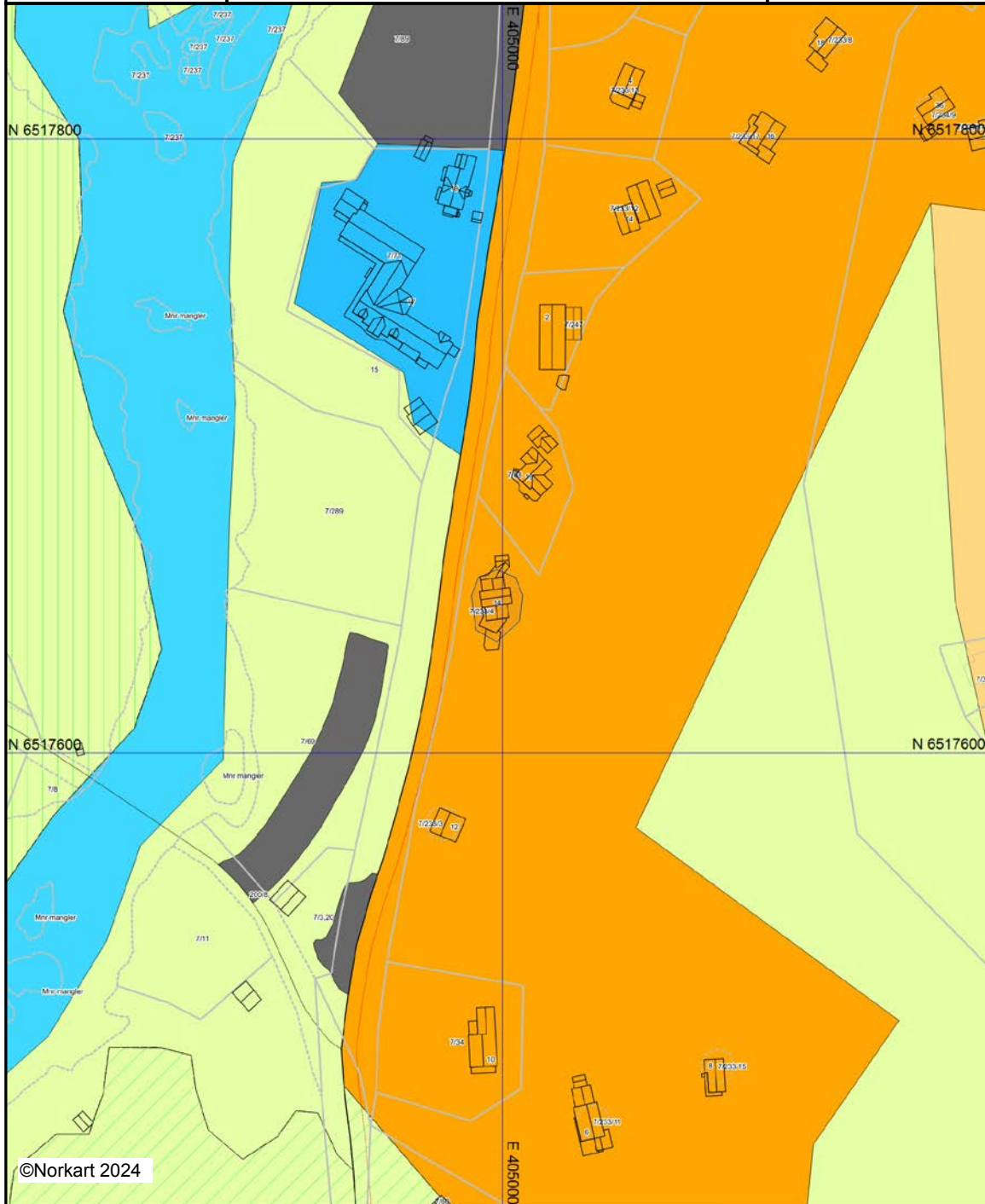
Åseral kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7/233/4
Adresse: Nye Gruvevegen 14
Utskriftsdato: 01.11.2024
Målestokk: 1:2000






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-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  Erverv - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - framtidig


Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)

-  LNF-område



Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el

-  LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende


Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjor

-  Parkering - nåværende







Kommuneplan-Retningslinjer

-  LNF-område hvor landbruk er dominerende
-  LNF-område hvor friluftsliv er dominerende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB

-  Grense for retningslinjeområde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

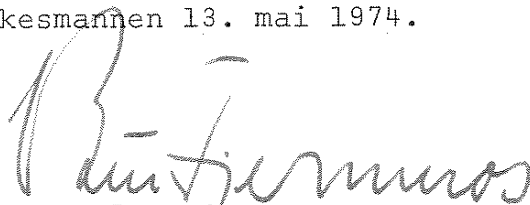
-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - nåværende
-  Gangveg - framtidig

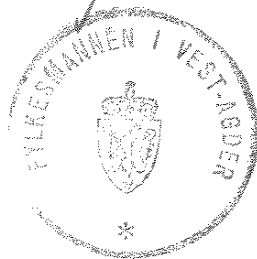
FØRESEGNER TIL DISPOSISJONSPLAN FOR GNR. 7 BNR. 3 -
LJOSLAND I ÅSERAL KOMMUNE.

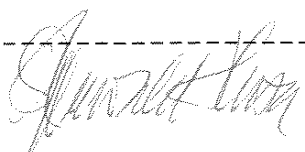
- § 1 Det regulerte området er vist på oversiktskart i mål 1:20.000 med raud avgrensing. Innafor denne avgrensingslina skal hyttene plasserast i samsvar med detaljplan for byggeområdet, vist med eiga plan-grense på kopi av flyfoto i mål ca. 1:1.000.
- § 2 Planen føreset at alt areal utanom hyttetomtene er fellesareal for hyttegrenda. Overdraginga av tomtene skal skje på festevilkår.
- § 3 Dei til kvar tid gjeldande "Regler for hyttebygging i Åseral" skal følgjast.
- § 4 Alt søppel skal førast til felles, låsbar bod ved bilveg for sein-are henting og tømning på kommunen sin søppelplass. Grunneigaren er ansvarleg for tømning så ofte som helserådet krev det. Når kommunal renovasjon vert innført for hytter, pliktar hytteeigarane å ta del i denne.
- § 5 Turvande drikkevatn etter § 65 i bygningslova bør ordnast som fellesanlegg ved brønn for to eller fleire hytter. Brønnane skal sikrast mot forurensing og skal godkjennast av bygningsrådet og helserådet. Jfr. også lov om sikring av brønnar m.v. av 31. mai 1957.
- Det er ikkje tillatt å leggja inn vatn i hyttene. Skal det seinare leggjast inn vatn, kan dette berre skje etter at det først vert søkt Statens vann- og avløpskontor om utsleppsløyve.
- § 6 Det er ikkje tillatt anna enn utedo med tett samlekum (ikkje kjemikalier). Tømning av samlekum skal skje på tømeplass godkjend av bygningsrådet, helserådet og Statens vann- og avløpskontor.
- § 7 Hytteeigarane pliktar å etterkoma alle påbod som seinare måtte verta gjevne av bygningsrådet, helserådet eller anna offentleg styresmakt når det gjeld drikkevatn, avløp (kloakk) og renovasjon.

- § 8 Det skal opparbeidast min. 2 biloppstillingsplassar pr. hytte. Grunneigaren er ansvarleg for at veg fram til parkeringsplassane vert opparbeidd og vedlikehalden sommar og vinter. Grunneigaren er også ansvarleg for turvande snøbrøyting av veg og parkeringsplassar.
- § 9 Snøscooter-kjøyring i området er forbode. Bygningsrådet kan i særlege høve gjera unntak.
- § 10 Det er ikkje tillatt med private servituttar å få i stand tilhøve som strir mot desse føresegnene.
- § 11 Denne føresegna skal vera ein del av festekontraktene og skal tinglysast saman med desse.

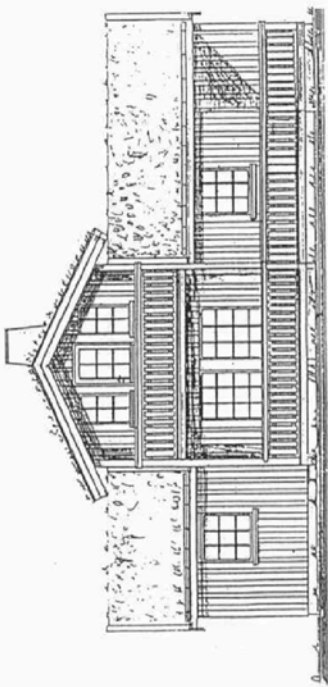
Desse føresegnene er godkjende av fylkesmannen 13. mai 1974.


Bue Fjermeros

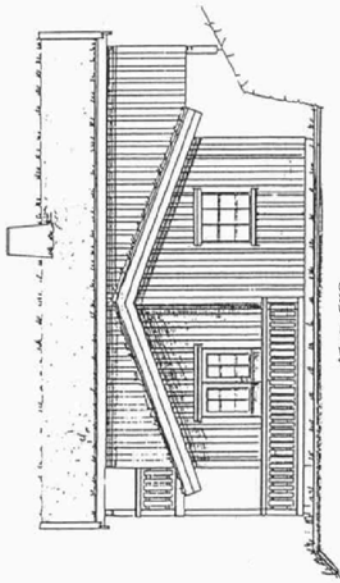




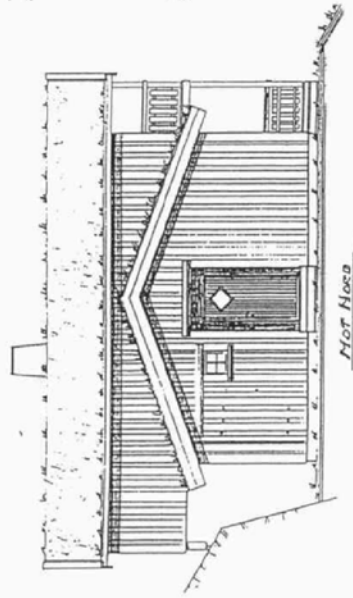
Gunvald Husa
fylkesreg.ark.



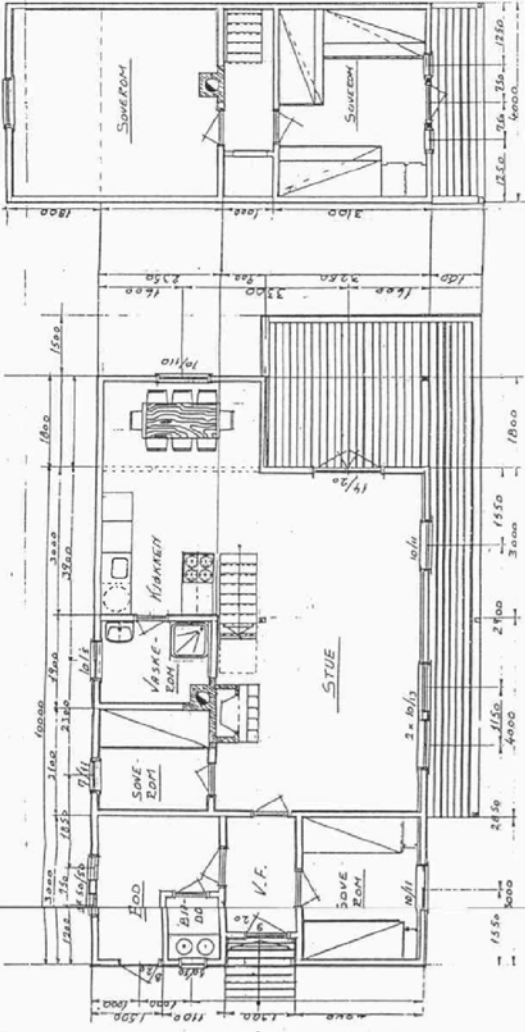
Mot VEST



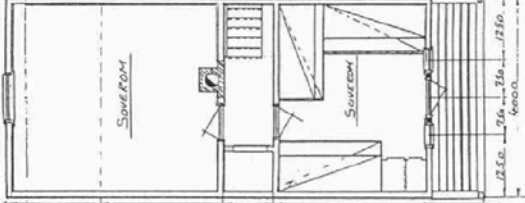
Mot SYD



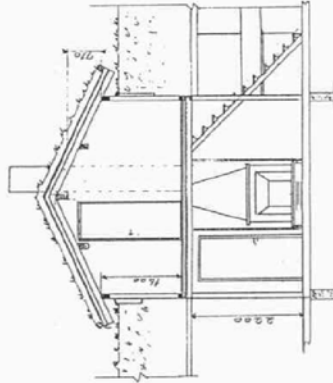
Mot Nord



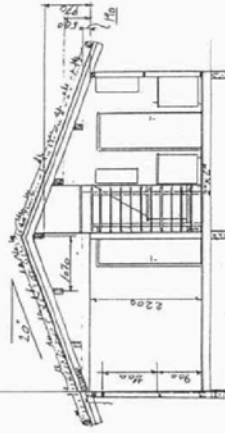
PLAN 1. ETASJE



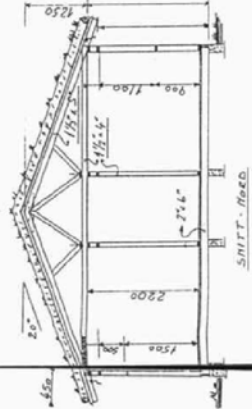
PLAN 2. ETASJE



SNITT MIDTSEKSJON



SNITT SID



SNITT - ØST

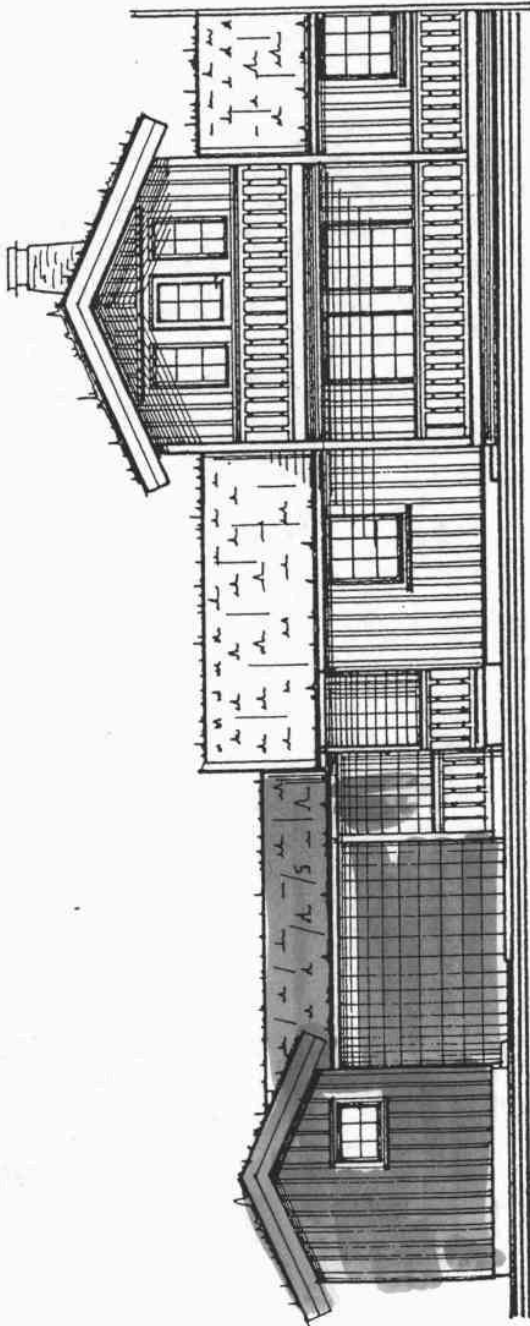
BYGNINGSSJEFEN I ASERAL
 Sak nr. 003/95
 Dato 22.06.95
 GODKJENNES PÅ VILKAR

M=1:100

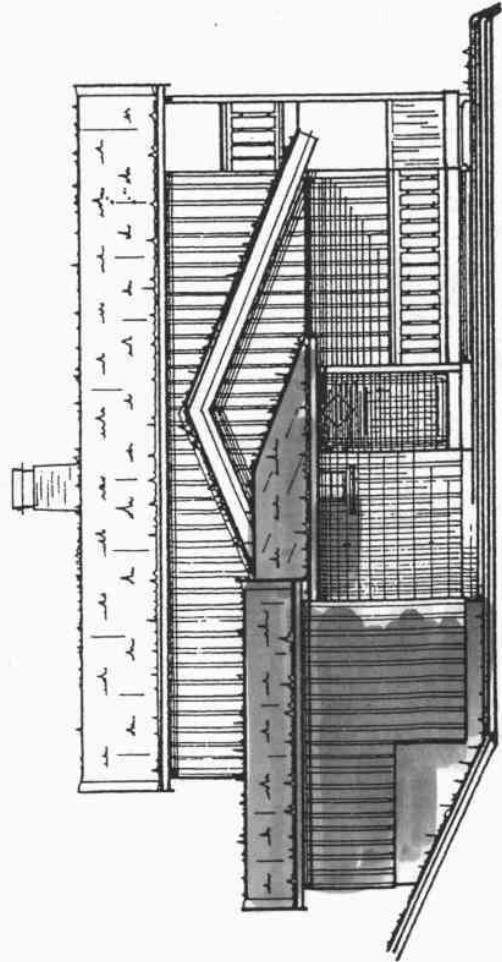
BJØNNÅSLIA HYTTEGRENDR nr.7, bnr.3, tomt 4.

Hytte for Gudrun & Arnfinn Heisel

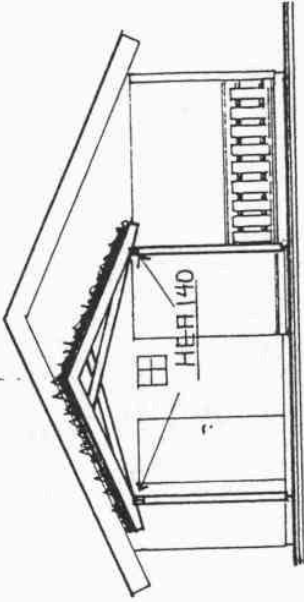
VEDLEGG 3



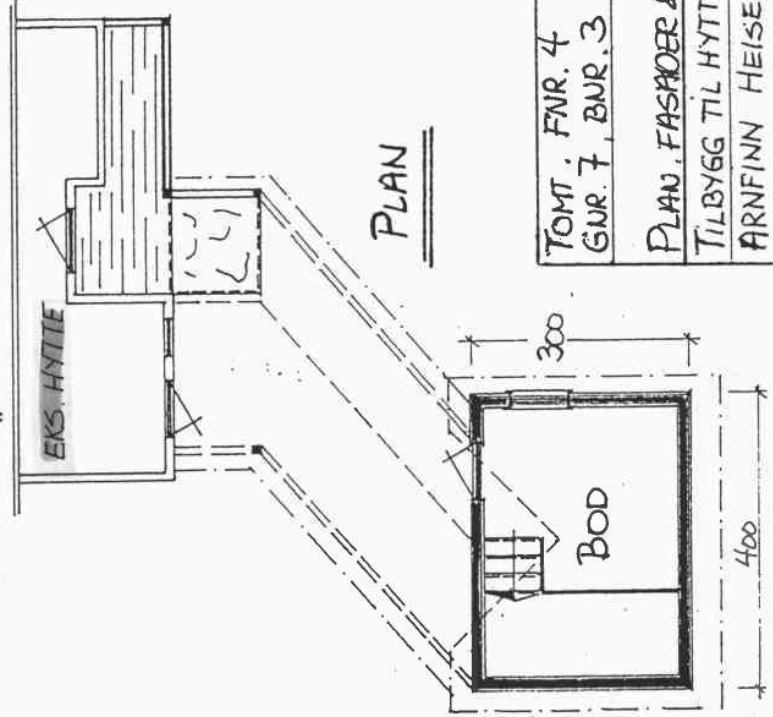
MOT VEST



MOT NORD



SNITT



PLAN

ASERAL KOMMUNE, Avd. for drift og utvikling
 Godkjennes på vilkår
 AS
 Dato: 15.07.99 Sak: 62/99



TOMT: FNR. 4 12/5.99
 GNR. 7, BNR. 3 M=1:100 AS

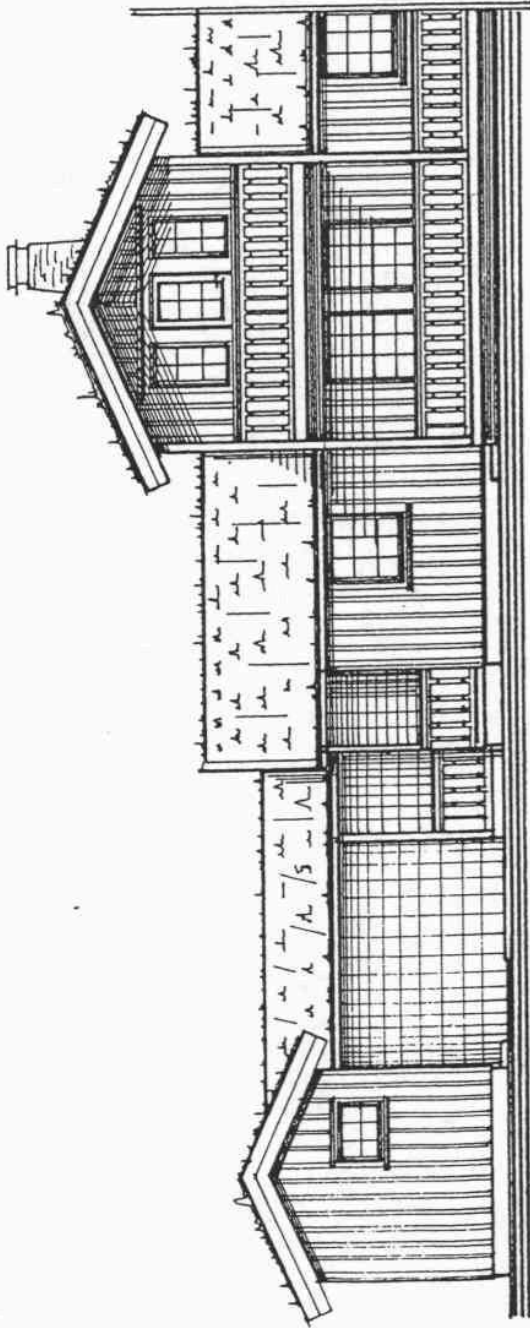
PLAN, FASADER & SNITT

TILBYGG TIL HYTTE FOR:

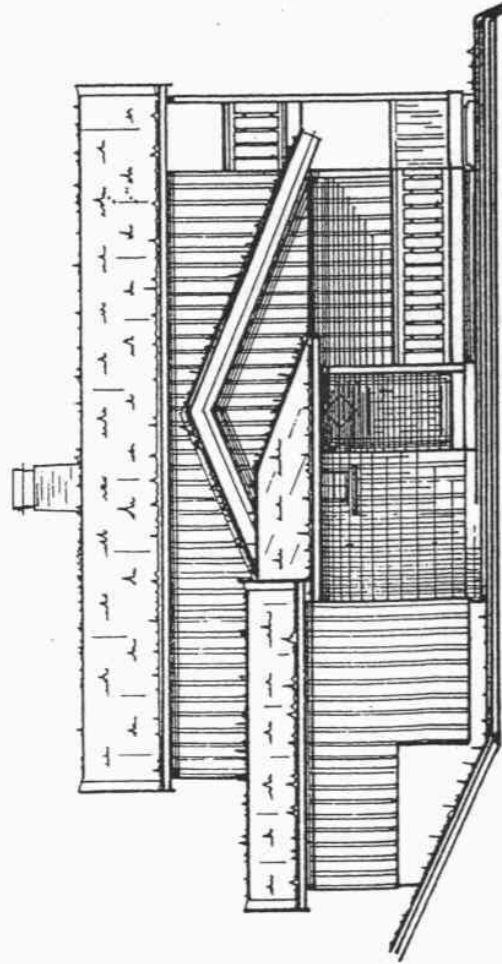
ARNFINN HEISEL, HEISEL 21

4700 VENNESLA

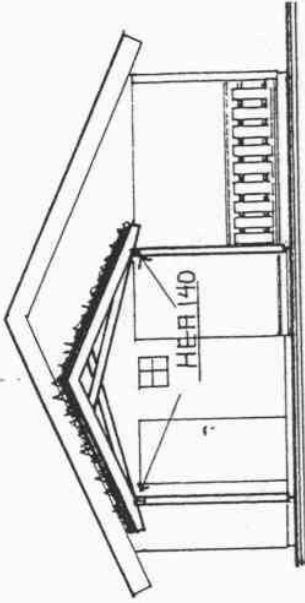
VEDLEGG 3



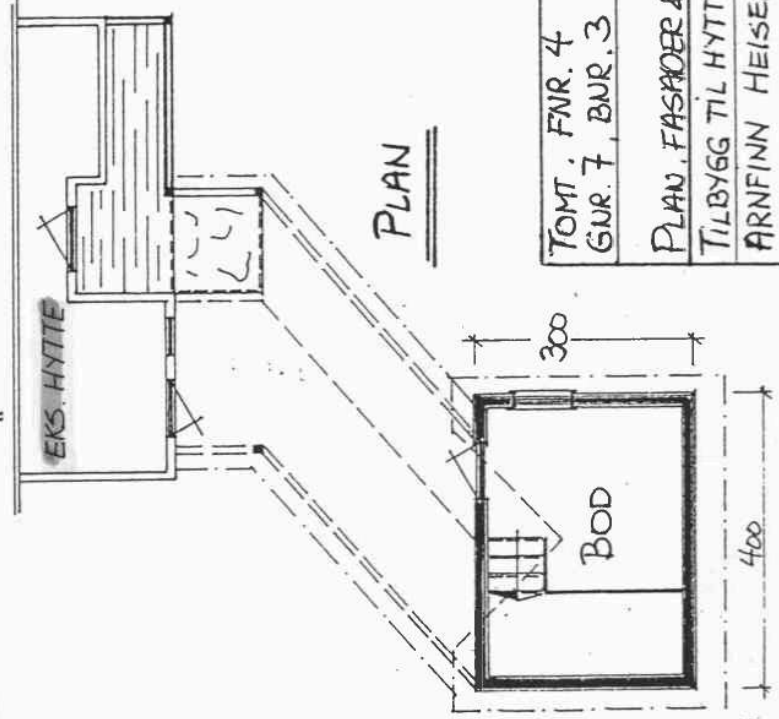
MOT VEST




MOT NORD



SNITT



PLAN


 KOMMUNE, Avd. for drift og utvikling
 Sak: 150775
 Date: 60/99

TOMT: FNR. 4
 GNR. 7, BUR. 3
 M=1:100
 12/5/99
 PLAN, FASADER & SNITT
 TILBYGG TIL HYTTE FOR:
 ARNFINN HEISEL, HEISEL 21
 4700 VENNESLA



Ring oss for tilbud!

Du får: Raskt svar av en dyktig rådgiver med god kjennskap til det lokale boligmarkedet.

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Anders Kjebekk

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 05 28

Mob.: 979 94 207

anders.kjebekk@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 5 500/4 100/6 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Eiendom:

Nye Gruvevegen 14, 4540 ÅSERAL

Jeg/vi legger herved inn et bud pålydende kr.:

Siffer	Blokkbokstaver
--------	----------------

+ offentlige omk., evt. andel fellesgjeld og evt. omk. til forretningsfører. Se salgsoppgave.

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at Sørmeglere AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeglere AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

Långiver bank	Lånefinansiering kr.
Navn saksbehandler bank	Egenandel kr.
Telefonnummer	Sum totalt kr.

Budgiver 1

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Budgiver 2

Navn
Fødselsnummer (11 siffer)
Adresse
Postnr/-sted
Telefonnummer
E-post

Jeg/vi har lest og gjort meg/oss kjent med orienteringen på baksiden av dette budskjemaet, og vi som budgivere gir hverandre gjensidig fullmakt til å forhøye bud / evt. akseptere motbud.

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

Jeg/vi er kjent med at forhøyninger av budet må skje skriftlig til megler.

NB! Første bud er kun gyldig ved fremvisning/kopi av legitimasjon.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JANNE CLAUSEN REE | Eiendomsmegler MNEF | **958 21 623**

Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. MANDAL** | Store Elvegata 35 | 38 26 66