

Kvitessvegen 58

BORTELID



Prisantydning: **kr 2 990 000,-**





Innholdsrik og praktisk endeleilighet like v/ alpinanlegg og skiløyper | Carport | Stor og solrik uteplass |

OMRÅDE
BORTELID

ADRESSE
**Kvitefossvegen 58, 4540
ÅSERAL**

Prisantydning
kr 2 990 000,-

Omkostninger: **kr 88 450,-**
Totalpris: **kr 3 078 450,-**
Formuesverdi: **kr 773 438,-**
Kommunale avgifter: **kr 10 751,- per år**

BRA-i: 107 m²
BRA-e: 5 m²

BRA Total: 112 m²
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 2011
Soverom: 4
Rom: 6
Etasje: 2
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet
Tomteareal: 2025 m²



Junina van der Hagen Nørgaard
Eiendomsmegler

468 02 548
junina.norgaard@sormegleren.no

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

KVITEFOSSVEGEN 58

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 9, bnr. 419, snr. 7
i Åseral kommune.

Areal

BRA - i: 107 m²
BRA - e: 5 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 112 m²
TBA: 59 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

2. etasje

BRA-i: 72 m² Gang , Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod under trapp.

3. etasje

BRA-i: 35 m² Loft: Loftstue, Bad , Soverom , Soverom 2.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

59 m²

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.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Tilhører en utvendig bod i første etasje ved carport som ikke er tatt med i arealberegningen for selve leiligheten.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Ingen inntegnet rominndeling på loftet og bruken av rom i hovedetasjen er ikke beskrevet.

Byggetegninger har ingen benevnelse på rominndeling i hovedetasjen og ingen rom er tegnet på loftet. Det er bruken av

rommene som ble vurdert på befaringen etter NS 3940 for arealmåling og kommer frem under rominndeling i rapporten.

Seksjoneringstegninger som er noe eldre en byggetegninger er det benevnelse på rominndeling i begge etasjer. Er blitt laget til

et ekstra noe mindre soverom i deler av loftstue, som ikke er med på disse tegninger.

Mindre soverom i deler av lofstue har et volum på under 15 M/3. Tek-2007 var det krav om 15 M/3, som

senere er blitt fjernet
i tek 10 med en anbefaling på 7 M/2. Dette ble tatt bort i tek 2017.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2025 m²

Tomtebeskrivelse

Romslig tomt fordelt på hele sameiet.

Beliggenhet

Meget attraktiv, sentral, barnevennlig og solrik beliggenhet på Bortelid Arena ved alpinanlegget. Ski in ski out. Alpinanlegg og oppkjørte skiløype/ lysløype og rett utenfor døren. Nydelig turterreng og matbutikk i umiddelbar nærhet. Sommerstid er det gode bade- og fiskemuligheter. Det kan også nevnes blant annet sandstrand, frisbeegolf bane, minigolf, sykkelløype, bensinpumper og el-bil ladere like i nærheten. Bortelid ligger ca. 650 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder. Avstand 99 km. fra Kristiansand 110 km. fra Mandal, 127km. fra Arendal og 237 km. fra Stavanger.

Adkomst

Fra Mandal kjør RV455 til Sveindal; Ta venstre og følg Dalevegen til Kyrkjebygd og fortsett til øyre opp Logndalsvegen/Bortelidvegen/Skardheia. Fremme på Bortelid kjør forbi Bortelidseter og ta av venstre mot alpinanlegget. Ta deretter første vei til høyre og følg denne til første vei på høyre side. Ta inn her og hold til venstre og leiligheten ligger opp til høyre. Det vil være skiltet ved fellesvisning. Kjøretid fra Mandal ca 1 time 45 min.

Bygningssakkyndig

TAKSTINGENIØR/BYGGM. TORLEIF FJELLESTAD

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Trebjelkelag med plattformgulv i mellom etasjer. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (boenheter. Ble målt en høydeforskjell på 4 til 6 mm, målt igjennom hele stue og lofstue. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Dobbel elementpipe med vedovn i stue og en sotluke på ene soverommet. Trapp med tette opptrinn til loftet. Innerdører av type formpresset hvit med tre spegler og noe struktur i overflaten. Takkonstruksjonen er en plassbygget sperrekonstruksjon med tilhørende limtretrager i møne.. Det meste av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som er blitt luftet over tak. Knekott på sidene og et mindre øverste loft ble vurdert i fra en inspeksjonsluke på lofstue. Noe misfarging på limtretrager som tyder på at den har blitt utsatt for en del fuktighet under bygging. Luftekanal bør isoleres for å være sikker på at denne ikke kondenserer. Alle vinduer er av type toppsving med utvendige løse sprosser. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer. Større terrasse med rekkverk og leegger over carporter med boder. Delvis overbygget veranda i front. Dekke på terrasse var dekket av snø på befaringen, men var i bra stand på sist befaring i 2023. Undertekkingen er ikke synlig for vurdering.

Sammendrag selgers egenerklæring

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

2. etasje: Gang, stue/ kjøkken, bad/vaskerom og 3 soverom.

Loftsetasje: Loftstue, bad og soverom. Tilleggsrom brukt som soverom, men rommet er ikke inntegnet på godkjente tegninger.

Carport og utvendig bod og vedbod. Stor terrasse.

Standard

Sørmegleren har gleden av å presentere denne fine leiligheten i Kvitefossvegen 58.

Sentral beliggenhet på Bortelid Arena, barnevennlig og hyggelig nærområde, like ved alpinanlegg og skiløyper.

Her er det flere nedfarter og off-pist-løyper. Langrennsløyper med kobling til løypenettet starter like ved.

Sommerstid er det flere merkede løyper og andre flotte turområder i nærområdet, samt aktiviteter som terrengsykling, frisbeegolf etc.

Matbutikk like ved.

Leilighet er innflytningsklar og selges møblert.

Den går over to etasjer med følgende innhold:

2. etasje: Gang, stue/ kjøkken, bad/vaskerom og 3 soverom.

Loftsetasje: Loftstue, bad og soverom. Tilleggsrom brukt som soverom, men er ikke inntegnet på godkjente tegninger.

Carport og utvendig bod og vedbod. Stor terrasse.

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 TAKSTINGENIØR/BYGGM. TORLEIF FJELLESTAD den 13.12.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato 12.12.2024. 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:

UTVENDIG

Takkonstruksjonen er en plassbygget sperrekonstruksjon med tilhørende limtretrager i møne.. Det meste av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som er blitt luftet over tak. Knekott på sidene og et mindre øverste loft ble vurdert i fra en inspeksjonsluke på loftstue. Noe misfarging på limtretrager som tyder på at den har blitt utsatt for en del fuktighet under bygging. Luftekanal bør isoleres for å være sikker på at denne ikke kondenserer. Alle vinduer er av type toppsving med utvendige løse sprosser. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.

Hoveddør med glass og en tofløyet balkongdør med høy brystning. Normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.

Større terrasse med rekkverk og levegger over carporter med boder. Delvis overbygget veranda i front.

Dekke på terrasse var dekket av snø på befaringen, men var i bra stand på sist befaring i 2023.

Undertekkingen er ikke synlig for vurdering.

Utvendig trapp med stålrister opp til terrasse.

Trebjelkelag med plattformgulv i mellom etasjer. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (boenheter Ble målt en høydeforskjell på 4 til 6 mm, målt igjennom hele stue og lofstue.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre. Dobbel elementpipe med vedovn i stue og en sotluke på ene soverommet. Trapp med tette opptrinn til loftet.

Innerdører av type formpresset hvit med tre speglar

Fritidsleilighet.

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Ingen inntegnet rominndeling på loftet og bruken av rom i hovedetasjen er ikke beskrevet. Dobbel elementpipe med vedovn i stue og en sotluke på ene soverommet.

Følgende har fått avvik TG3:

Innvendig > Pipe og ildsted

Dobbel elementpipe med vedovn i stue og en sotluke på ene soverommet.

Vurdering av avvik:

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

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak:

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe. Det mest vanlige er i dette tilfelle og montere en ildfast stein inne i sotluka.

Kostnadsestimat: Under 10 000,-

Følgende avvik har fått TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utvendig > Utvendige trapper

Innvendig > Innvendige trapper

Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Overflater Gulv

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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

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.

Alt av møbler og inventar følger, foruten snøfreser.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Komfyr, koketopp, oppvaskmaskin, kombiskap.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra altibox.

Parkering

Carport.

Forsikringsselskap

Wintersbergh Forsikring

ENERGI

Oppvarming

Oppvarming via vedovn. Varmekabler i entre og begge bad.

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

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 10 751

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Beløpet inkluderer abonnementsgebyr vann kr. 2 088,-, abonnementsgebyr avløp kr. 5 110,-, renovasjon/HÅR kr. 3 553,- . Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk med hhv. kr 41,- pr. m3 for vann og kr. 79,- pr. m3 for avløp.

Info eiendomsskatt

Det betales ikke eiendomsskatt i Åseral kommune.

Formuesverdi primær

Kr 773 438

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 0

Andre utgifter

Felles byggforsikring kr. 5 578,- inkl mva pr. år for denne seksjonen.

Bortelid utmarkslag:

Fjellparkavgift, løypepreparering og aktivitetstilbud på Bortelid kr. 1 292,11 /år eks mva

Vei- og brøyteavgift, parkering for leiligheter kr. 2 855,40 eks mva

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN**Eierbrøk**

117/1122

SAMEIET**Sameienavn**

Bortelid Arena III

Organisasjonsnummer

996233715

Om sameiet

Sameiet består av 12 seksjoner. Sameiet har ingen aktiv forretningsførsel, og har ikke utarbeidet regnskap, budsjett eller husordensregler. Sameiet har ikke valgt styre og avholder ikke årsmøter. Vedtekter må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Dokumentet er vedlegg til salgsoppgaven.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjenning av ny eier.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4224/9/419/7:

18.09.2002 - Dokumentnr: 5028 - Rettighet

Rettighetshaver: Åseral Idrettslag

Løpenr: 6094537

LEIEAVTALE

Leietid 40 år, med rett til forlengelse

Gjelder ca. 32 da m/ca. 5,3 km løypetrase

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:419

Gjelder denne registerenheten med flere

Denne rettighetene beskriver Åseral idrettslag sin rett og disponering til skistadion.

05.09.2008 - Dokumentnr: 719905 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning og grunn

Sameiebrøk: 117/1122

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.20.2014. Ferdigattesten gjelder nytt bygg/ikkje bustadsformål over 70kvm gnr. 9, bnr. 419, snr. 5,6,7,og 8, Åseral. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente tegninger på leiligheten, men tegningene har ingen rombenevnelse.

Tinglyst seksjoneringsbegjæring som viser rominndeling med benevnelser, har lik planløsning som byggetegning.

Leilighet fremstår lik som tegninger, foruten det ene rom i loftetasjen. Det er i dag to soverom på loftet, tegningen viser kun rominndeling med 1 sov.

Åseral kommune er etterspurt for nærmere uttalelse og henviser til at godkjente tegninger sammenlignet med seksjoneringsbegjæringen stemmer med antall rom som de har i matrikkelføringen i sine arkiver, det vil si fire soverom. Det antas derfor at boenheten er godkjent med fire soverom, tre i hovedetasjen og ett på loft.

Leiligheten fremstår med 5 soverom, men sistnevnte er altså ikke byggemeldt.

Ifølge takstmann er rommene godkjent for varig opphold/beboelse ihht krav om rømning, størrelse og lys.

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

16.07.2014.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Privat vei. Vei til eiendommen etablert over naboeiendom. Veiretten er ikke tinglyst. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å formalisere avtale vedr. veirett og evt. tinglysning av denne påhviler kjøper.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse-konsentrert, friluftsmål og veg, tilhører reguleringsplan for Kvitfossmyra, datert 17.03.2016. 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. En liten del av eiendommen er avsatt til friområde og eiendommen grenser til friområde. Friområde innebærer fri ferdsel for allmenheten og begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, m.m.

Adgang til utleie

Eiendommen har ikke egen uteleie. Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

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 2 990 000

Totalpris

Kr 3 078 450

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dokumentavgift 2,5% av kjøpesum: kr 74750,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 9 900,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger: (inkl. valgfrie tillegg) kr 88 450,-

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

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 sormegleren.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.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,83 % 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 94 507,00,- 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

Lotte Fredriksen

Oppdragsansvarlig

Junina van der Hagen Nørgaard
Eiendomsmegler
junina.norgaard@sormegleren.no
Tlf: 468 02 548

Ansvarlig megler

Junina van der Hagen Nørgaard
Eiendomsmegler
junina.norgaard@sormegleren.no
Tlf: 468 02 548

Sørmeqleren AS, avd. Mandal, Store Elvegate 35
4502 Mandal
Tlf: 382 66 666
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

19.12.2024





Adkomst via trapp opp til egen terrasse.



Koselig uteplass med bålpanne og flott utsikt mot fjellene.



Få minutters gange til skitrek/skiløype.



Inngangsparti via den store uteplassen.



Velkommen inn.



Praktisk inngangsparti med flisløst gulv og varmekabler.



Utgang til balkong fra stuen.



Lys og innbydende stue med store vindusflater og peis.



Fin utsikt mot vinterlandskapet.



Åpen og sosial planløsning.



Moderne kjøkken med åpen løsning. Perfekt for sosiale sammenkomster og hverdagsliv.



Praktisk innredning med god skaplass. Alle hvitevarer følger.



Kjøkkenen med åpen løsning mot spiseplass.



Funksjonelt bad og vaskerom. Lyst og romslig med rene linjer og praktisk oppbevaring.



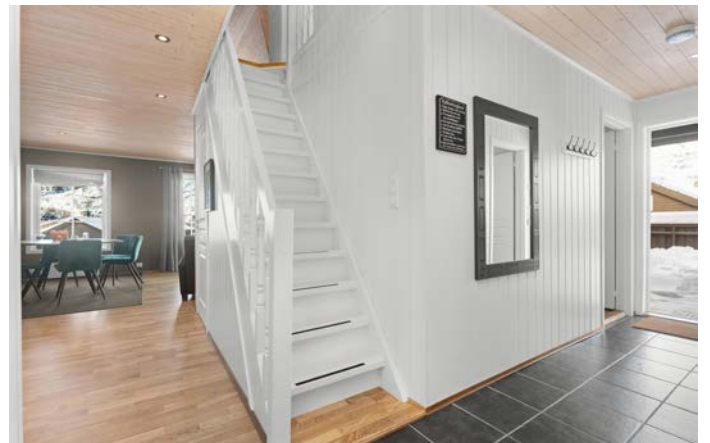
Soverom 1.



Soverom 2.



Soverom 3.



Trapp opp til loftsetasjen.



Lys og innbydende loftsstue med skråtak og parkettgulv.



Loftsrom med skråtak og tregulv, godt utnyttet areal.



Soverom 4. Lyst og innbydende rom med skråtak.



Dette rommet brukes som leilighetens soverom 5 men er ikke inntegnet i godkjente tegninger hvor det der fremstår som en del av stuen.



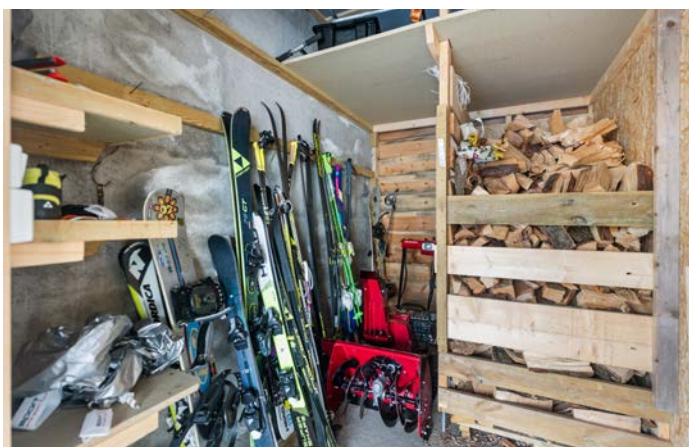
Romslig bad i loftsetasjen. Dusjkabinett, vegghengt klosett og baderomsinnredning.



Fin og romslig uteplass. Et hyggelig sted å oppholde seg hele året.



Fin utsikt, beliggende i hyggelige omgivelser.



Romslig bod med skioppbevaring og vedlager. Ideell lagringsplass.



Egen parkeringsplass i carport, foran boden.

Nabolagsprofil

Kvitefossvegen 58

Høyde over havet

584 m



Offentlig transport

| | | |
|-----------------------------------|------------|----------|
| ✈️ Kristiansand Kjevik | 1 t 36 min | 🚗 |
| 🚗 Bortelid skisenter Linje 178 | 5 min | 🚶 0.4 km |
| 🚗 Bortelid Linje 178 | 11 min | 🚶 0.9 km |

Avstand til byer

| | | |
|--------------|------------|---|
| Kristiansand | 1 t 34 min | 🚗 |
| Arendal | 1 t 56 min | 🚗 |
| Stavanger | 3 t 33 min | 🚗 |

Ladepunkt for el-bil

| | | |
|---------------|--------|---|
| 🚗 Bortelid | 11 min | 🚶 |
| 🚗 Stedjejuvet | 13 min | 🚶 |

Vintersport

Alpin

- Bortelid Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrek i anlegget: 6



Aktiviteter

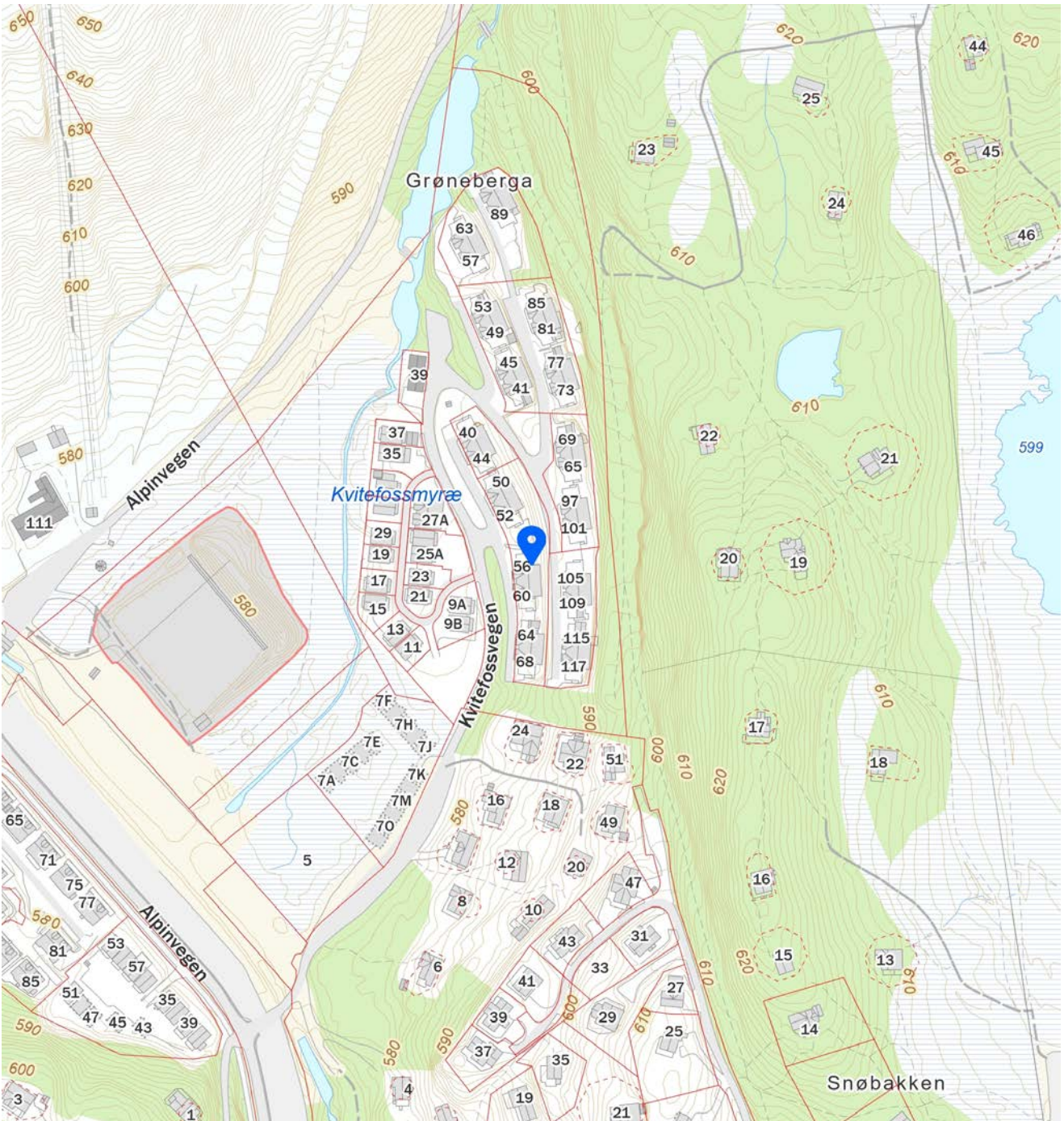
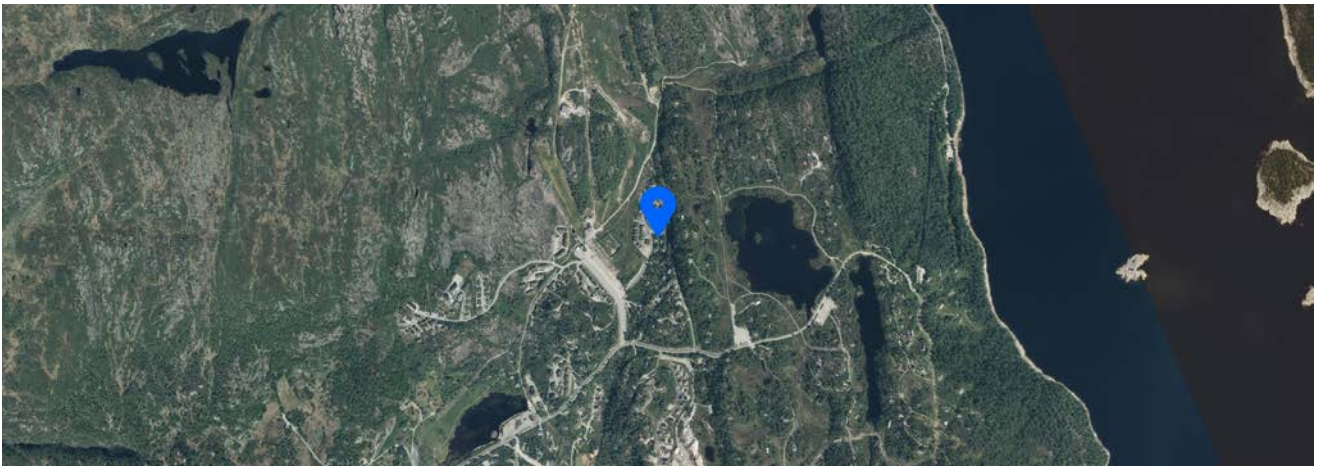
| | | |
|----------------------------|--------|---|
| Bortelid Skiskytterstadion | 7 min | 🚶 |
| Frisbeegolf | 8 min | 🚶 |
| Minigolf | 11 min | 🚶 |

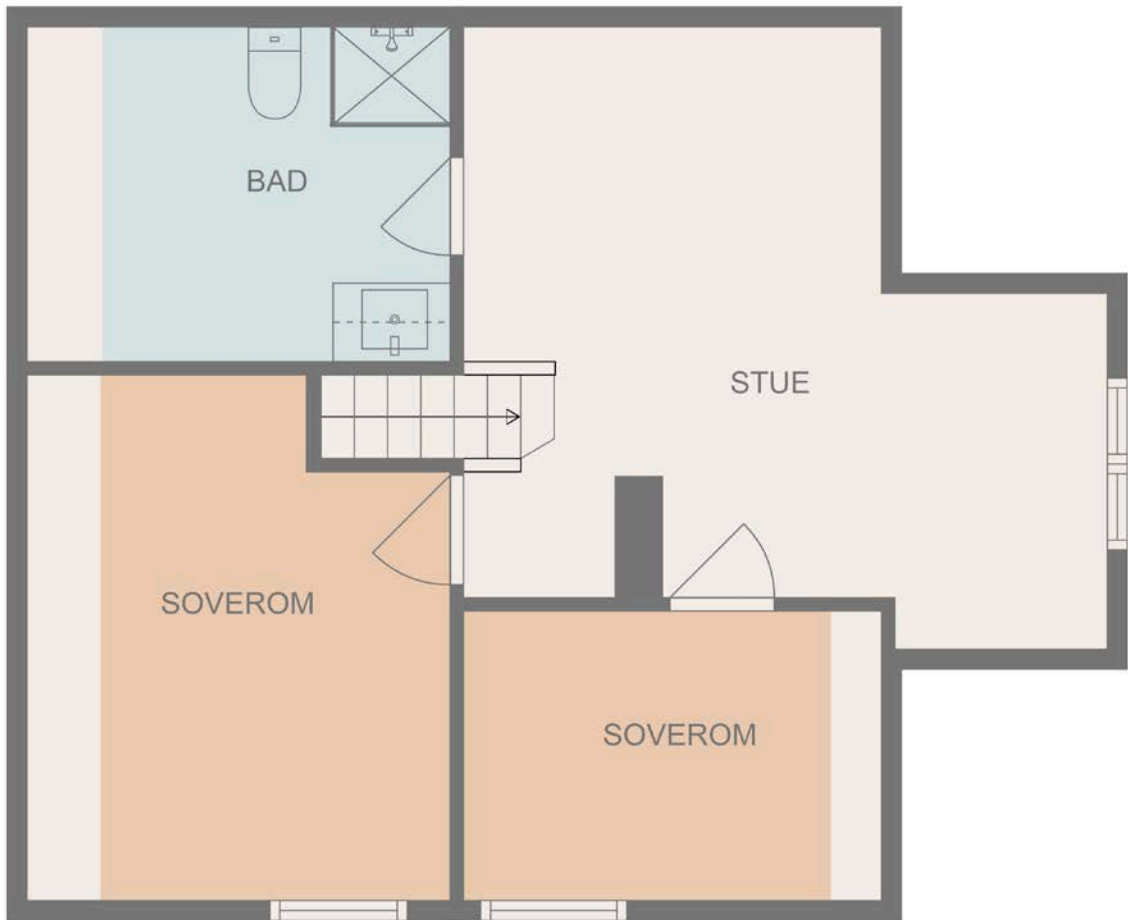
Sport

| | | |
|---|--------|-----------|
| 🏐 Åknes sandvolleybane Sandvolleyball | 13 min | 🚗 10.7 km |
| 🏐 Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... | 28 min | 🚗 27.6 km |

Dagligvare

| | | |
|----------------------|--------|---|
| Nærbutikken Bortelid | 11 min | 🚶 |
|----------------------|--------|---|





PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

Tilstandsrapport

📍 Kvitfossvegen 58, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 419, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 12.12.2024

Rapportdato: 19.12.2024

Oppdragsnr.: 20127-1779

Referansenummer: AD1589

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Lotte Fredriksen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203



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 fuktspøk.

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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
- løseøre 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



Beskrivelse av eiendommen

Fritidsleilighet. - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Takkonstruksjonen er en plassbygget sperrekonstruksjon med tilhørende limtretrager i møne.. Det meste av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som er blitt luftet over tak. Knekott på sidene og et mindre øverste loft ble vurdert i fra en inspeksjonsluke på loftstue. Noe misfarging på limtretrager som tyder på at den har blitt utsatt for en del fuktighet under bygging. Luftekanal bør isoleres for å være sikker på at denne ikke kondenserer.

Alle vinduer er av type toppsving med utvendige løse sprosser.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.

Hoveddør med glass og en tofløyet balkongdør med høy brystning.

Normalt vedlikehold må beregnes på disse dører. Større terrasse med rekkverk og levegger over carporter med boder. Delvis overbygget veranda i front.

Dekke på terrasse var dekket av snø på befaringen, men var i bra stand på sist befaring i 2023. Undertekkingen er ikke synlig for vurdering. Utvendig trapp med stålister opp til terrasse.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Parkett og flis.

Himling: Rupanel og takess himlingsplater.

Vegger: Panelingsplater.

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

Trebjelkelag med plattformgulv i mellom etasjer.

Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (boenheter

Ble målt en høydeforskjell på 4 til 6 mm, målt igjennom hele stue og lofstue.

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre.

Dobbel elementpipe med vedovn i stue og en sotluke på ene soverommet.

Trapp med tette opptrinn til loftet.

Innerdører av type formpresset hvit med tre spegler og noe struktur i overflaten.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Overflater i fra byggeåret.

Veggene har fliser og en malt slett himling med spotter.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.

Hulltaking er foretatt i fra soverom, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,7 vektprosent.

Bad på loftet:

Det meste av overflater er i fra byggeåret.

Veggene har fliser og en malt slett himling med spotter.

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og elektriske varmekabler. Opprinnelig var gulvet fliselagt.

Etter en mindre lekkasje ble gulvet flytesparklet og lagt et belegg i 2019 av tidligere eier.

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.

Hulltaking er foretatt i fra loftstue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,4 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Rupanel med spotter i himling, parkettgulv og panelingsplater på vegger.

Innredning med slette høyglans fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på ene soverommet. Innvendig stoppekran med vannmåler er plassert i fordelerskapet.

Det er avløpsrør av plast. Er mest sannsynlig støpejernsrør til underliggende leilighet i denne type bygg. (ikke synlig for vurdering)

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er

plassert på bad/vaskerom.

Sikringsskapet er plassert på ene soverommet og har merkede kurser. Anlegget er i fra byggeåret

og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

Leiligheten har røykvarsler og

brannslukningsapparat.

Arealer

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsleilighet.

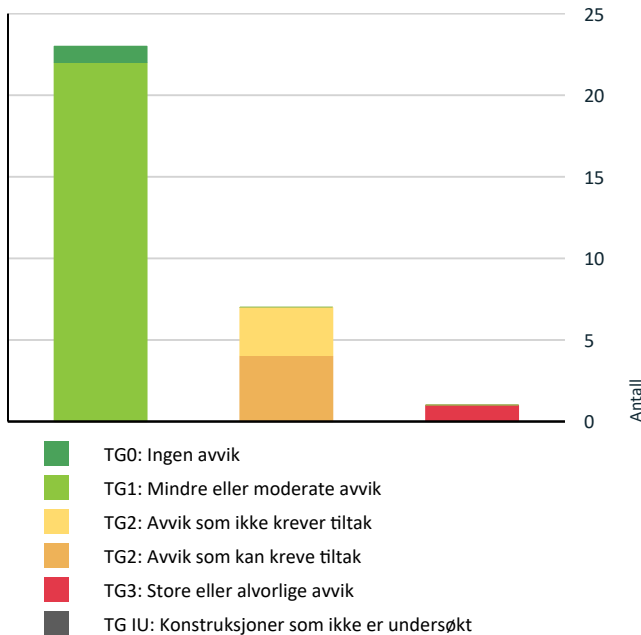
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Byggetegninger har ingen benevnelse på rominndeling i hovedetasjen og ingen rom er tegnet på loftet. Det er bruken av rommene som ble vurdert på befaringen etter NS 3940 for arealmåling og kommer frem under rominndeling i rapporten. Seksjoneringstegninger som er noe eldre enn byggetegninger er det benevnelse på rominndeling i begge etasjer. Er blitt laget til et ekstra noe mindre soverom i deler av loftstue, som ikke er med på disse tegninger.

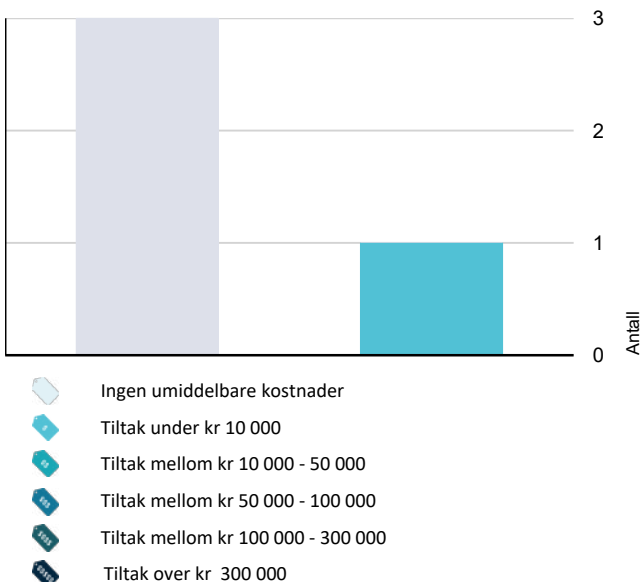
Mindre soverom i deler av loftstue har et volum på under 15 M/3. Tek-2007 var det krav om 15 M/3, som senere er blitt fjernet i tek 10 med en anbefaling på 7 M/2. Dette ble tatt bort i tek 2017.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved utarbeidelse av tilstandsrapport for leiligheter i et større sameie er ikke utvendige deler med felles ansvar tatt med i rapporten. Eier var ikke til stede på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsleilighet.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSLEILIGHET.



Byggeår
2011

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

Vedlikehold
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TO 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Takkonstruksjonen er en plassbygget sperrekonstruksjon med tilhørende limtretrager i møne.. Det meste av takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som er blitt luftet over tak.

Knekott på sidene og et mindre øverste loft ble vurdert i fra en inspeksjonsluke på loftstue. Noe misfarging på limtretrager som tyder på at den har blitt utsatt for en del fuktighet under bygging. Luftekanal bør isoleres for å være sikker på at denne ikke kondenserer.



Ene knekottet.



Luftet over tak.



Deler av takkonstruksjonen.

TO 1 Vinduer

Alle vinduer er av type toppsving med utvendige løse sprosser. Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.

TO 1 Dører

Hoveddør med glass og en tofløyet balkongdør med høy brystning. Normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.

TO 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Større terrasse med rekkverk og leegger over carporter med boder. Delvis overbygget veranda i front. Dekke på terrasse var dekket av snø på befaringen, men var i bra stand på sist befaring i 2023. Undertekkingen er ikke synlig for vurdering.

Vurdering av avvik:

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

Kledningen ligger noe nær terrassebord med tanke på fare for oppsug av fuktighet.

Har vært noe fuktighet på osb plater langs ytterkant ved rekkverk på terrasse. Det har dannet seg noe is på pvc duk ved inngang til bod. Er mest sannsynlig et felles ansvar i sameie, da det er to carporter og bod til underliggende seksjon. Det må nevnes at halvparten av forventet brukstid for denne type teking over carport er 20 år.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

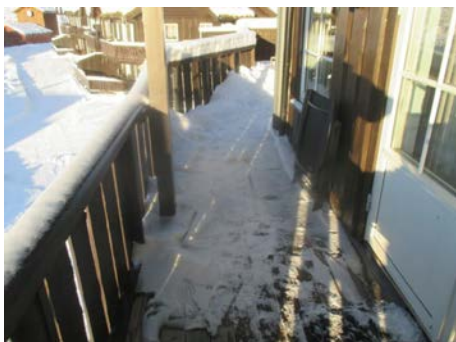
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

- Tiltak:

Avstand i mellom terrassebord og kledningen bør økes. Følg med på om det fremdeles er noen lekkasjer og gjør tiltak for å unngå dette.



Deler av terrasse.



Deler av overbygget veranda.



Har vært noe lekkasje ytterst ved rekkverk.



Ligger en del is på duk ved inngang til bod ved carport.

Utvendige trapper

Utvendig trapp med stålrister opp til terrasse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe stor åpning i mellom trapp og vegg med tanke på sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tiltak bør beregnes for å minske denne åpningen.



Utvendig trapp til andre etasje.



Noe stor åpning i mellom trapp og vegg.

INNSENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Gulv: Parkett og flis.
Himling: Rupanel og takess himlingsplater.
Vegger: Panelingsplater.
De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

! TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag med plattformgulv i mellom etasjer. Det er ikke foretatt noen form for lydmålinger i mellom etasjer. (boenheter
Ble målt en høydeforskjell på 4 til 6 mm, målt igjennom hele stue og lofstue.

! TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er mest sannsynlig ikke utført med radonsperre.

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 3 Pipe og ildsted

Dobbel elementpipe med vedovn i stue og en sotluke på ene soverommet.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.
- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Det mest vanlige er i dette tilfelle og montere en ildfast stein inne i sotluka.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Vedovn i stue.



Sotluke på ene soverommet.

! TG 2 Innvendige trapper

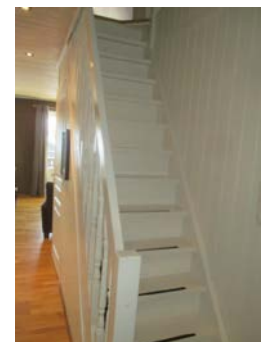
Trapp med tette opptrinn til loftet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Trapp til loftet.

! TG 1 Innvendige dører

Innerdører av type formpresset hvit med tre spegler og noe struktur i overflaten.

VÅTROM

ANDRE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og en malt slett himling med spotter.

ANDRE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
 - Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Er en del fliser som har løsnet i fra underlaget ved dør.
Silikonfuge i mellom gulv og veggflis har åpnet seg noe bak dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
 - Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.
- Fliser bør festes på nytt og fuges noe i overgang gulv og veggflis enkelte steder.



Noe usikker tetting i overgang til dør.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.



Sluk under dusjkabinett uten rist som passer til fliser.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Innredning.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.



Vifte i ytterveggen.

ANDRE > BAD/VASKEROM

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverom, uten å påvise unormale forhold.
Måleresultat: 7,7 vektprosent.



Hulltaking i fra soverom.

LOFT > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport

Veggene har fliser og en malt slett himling med spotter.

LOFT > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet har vinylbelegg med oppkant og elektriske varmekabler. Opprinnelig var gulvet fliselagt. Etter en mindre lekkasje ble gulvet flytesparklet og lagt et belegg i 2019 av tidligere eier.

LOFT > BAD

TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Synlig vinylbelegg med oppkant som tettesjikt og det er to sluker i rommet.



Sluk ved muligheter for badekar.



Sluk under dusjkabinett.

LOFT > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Innredning.



Ingen hull for synliggjøring av lekkasjevann.

LOFT > BAD

TO 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.



Avtrekksvifte i himling.

LOFT > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra loftstue, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,4 vektprosent.

Tilstandsrapport



Hulltaking i fra loftstue.

KJØKKEN

ANDRE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Rupanel med spotter i himling, parkettgulv og panelingsplater på vegger.
Innredning med slette høyglans fronter.



Deler av innredningen.

ANDRE > KJØKKEN

TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på ene soverommet. Innvendig stoppekran med vannmåler er plassert i fordelerskapet.



Fordelerskap med merkede kurser.

TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Er mest sannsynlig støpejernsrør til underliggende leilighet i denne type bygg. (ikke synlig for vurdering)

TO 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på bad/vaskerom.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereder er plassert på bad/vaskerom.

TO 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Sikringsskapet er plassert på ene soverommet og har merkede kurser. Anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 2011
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
Ingen ting er blitt gjort i mitt eierskap.
5. 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
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. 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
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. 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?
Nei



Sikringsskapet er plassert på ene soverommet.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

Tilstandsrapport



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

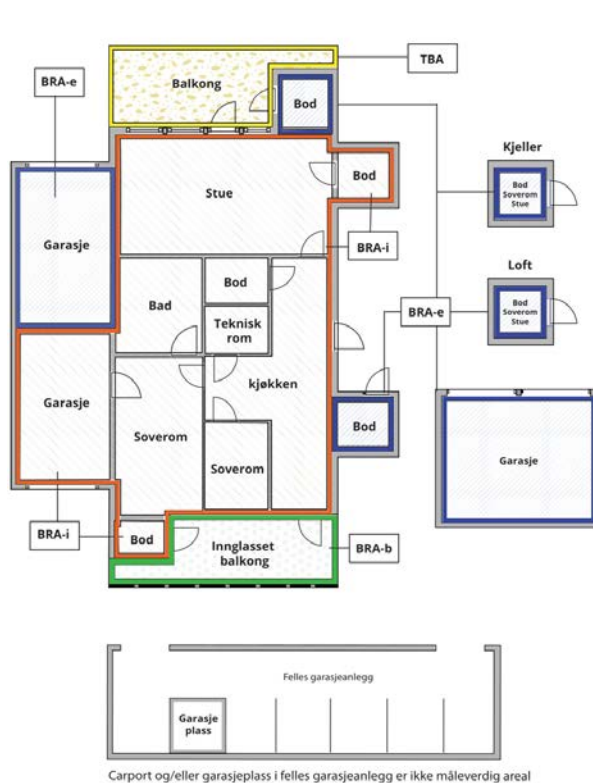
Hva er måleverdig areal?

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 byggeteknisk 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

Fritidsleilighet.

Ny arealstandard

| Etasje | Bruksareal BRA m ² | | | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) | Ikke måleverdig areal (ALH) | Gulvareal (GUA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) | | | | |
| Andre | 72 | | | 72 | 59 | | 72 |
| Loft | 35 | | | 35 | | 15 | 50 |
| Første | | 5 | | 5 | | | 5 |
| SUM | 107 | 5 | | | 59 | 15 | 127 |
| SUM BRA | 112 | | | | | | |

Romfordeling

| Etasje | Internt bruksareal (BRA-i) | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|--------|--|-----------------------------|----------------------------|
| Andre | Gang , Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bod under trapp | | |
| Loft | Loftstue, Bad , Soverom , Soverom 2 | | |
| Første | | Utvendig bod. | |

Kommentar

Tilhører en utvendig bod i første etasje ved carport som ikke er tatt med i arealberegningen for selve leiligheten.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Byggetegninger har ingen benevnelse på rominndeling i hovedetasjen og ingen rom er tegnet på loftet. Det er bruken av rommene som ble vurdert på befaringen etter NS 3940 for arealmåling og kommer frem under rominndeling i rapporten. Seksjoneringstegninger som er noe eldre en byggetegninger er det benevnelse på rominndeling i begge etasjer. Er blitt laget til et ekstra noe mindre soverom i deler av loftstue, som ikke er med på disse tegninger. Mindre soverom i deler av lofstue har et volum på under 15 M/3. Tek-2007 var det krav om 15 M/3, som senere er blitt fjernet i tek 10 med en anbefaling på 7 M/2. Dette ble tatt bort i tek 2017.

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) |
|-------------------|------------|------------|
| Fritidsleilighet. | 105 | 7 |

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|------------|--------------------|---------------|
| 12.12.2024 | Torleif Fjellestad | Takstingeniør |

Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|-------------|------|------|------|------|------------------|-------------------|------------|
| 4224 ÅSERAL | 9 | 419 | 0 | 7 | 0 m ² | MÅLEBREV (Ambita) | Eiet |

Adresse

Kvitfossvegen 58

Hjemmelshaver

Fredriksen Lotte

Siste hjemmelovergang

| Kjøpesum | År |
|-----------|------|
| 2 950 000 | 2023 |

Kilder og vedlegg

Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|-----------------------------|------------|----------------------------------|-------------|-------|---------|
| Tegninger | 23.10.2009 | Byggetegninger. | Gjennomgått | 8 | Nei |
| Infoland.no | 13.12.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | 13.12.2024 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæring | 29.11.2024 | | Gjennomgått | 7 | Nei |
| Tidligere boligsalgsrapport | 30.05.2023 | Utført av undertegnende. | Gjennomgått | 21 | Nei |
| Tegninger | 24.09.2007 | Plantegninger i fra seksjonering | Gjennomgått | 2 | 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av 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 omsluttede 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/AD1589>

KLAGEORDNING 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

Kvitefossvegen 58, 4540 ÅSERAL

29 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kvitefossvegen 58

Postadresse

Kvitefossvegen 58

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?

September 2023

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Siden september 2023

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Coverme AS-2H

Informasjon om selger

Hovedselger

Fredriksen, Lotte

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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring



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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94325072

Egenerklærings skjema

Name: Fredriksen, Lotte Date: 2024-11-29

Identification
 Fredriksen, Lotte



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Fredriksen, Lotte

29/11-2024
14:01:48

BANKID



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.

- Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
X Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks X Komfyr/stekeovn/koketopp

x Oppvaskmaskin Annet: _____
- Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
- 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.
- TV, radio og musikkanlegg. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor 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.
- Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- 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.
- Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiennor og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- 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.
- 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.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse medfølger.

..forts. neste side

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert vegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. Brannslukningsapparat, brannslange og røykvarsler medfølger der dette er påbudt. Det er eiers og brukers plikt til å se til at utstyret finnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. Samtlige nøkler til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtagelsen, herunder nøkler til boder, uthus, garasjeportåpnere eller lignende. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. Garasjehyller, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten eller i fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Alt av møbler følger, fouten snøfreseren.

Sted / Dato

Selgers signatur

SIGNICAT



Denne dokumentpakken inneholder:

- Originaldokumentene
- Signaturside (denne siden)
- Elektroniske signaturer. Disse er ikke synlige i dokumentet, men er vedlagt elektronisk.

Signatarer:

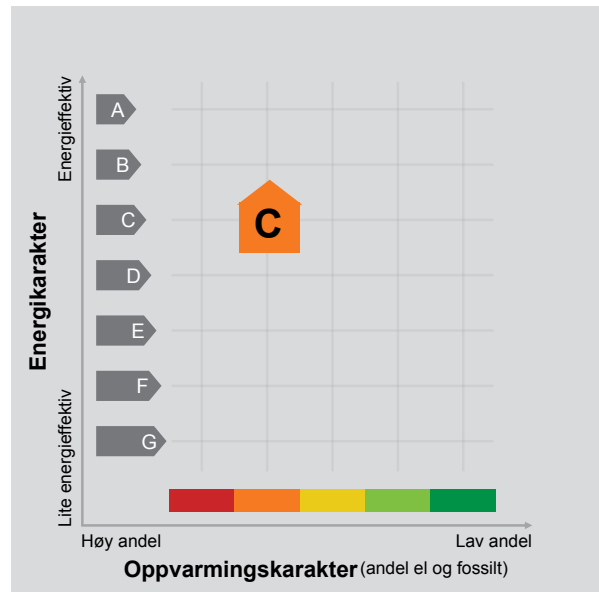
| Navn | Fødselsdato | Metode | Dato |
|-------------------|-------------|--------|------------------|
| Fredriksen, Lotte | 22.12.1986 | BANKID | 18.12.2024 13:28 |



Denne filen er forseglet med en digital signatur.
Forseglingen er din garanti for filens autenticitet.

ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|-------------------------|
| Adresse | Kvitefossvegen 58 |
| Postnummer | 4540 |
| Sted | ASERAL |
| Kommunenavn | Åseral |
| Gårdsnummer | 9 |
| Bruksnummer | 419 |
| Seksjonsnummer | 7 |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 300119666 |
| Bruksenhetsnummer | H0201 |
| Merkenummer | Energiattest-2024-61301 |
| Dato | 17.12.2024 |



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.


Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montere urbryter på motorvarmer**
- **Slå el.apparater helt av**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Bygningskategori: Småhus
Bygningstype: Fritidsbolig
Byggeår 2011
Bygningsmateriale: Tre
BRA: 106
Ant. etg. med oppv. BRA: 2
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 4: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 6: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 7: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 12: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 13: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 18: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

TINGLYST

18 SEPT. 2002

MANDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 5028**LEIEKONTRAKT**

mellom

Navn: Grethe Skaiaa, Marit Mæland, Tone Bortelid, Oddrun Bortelid
fødselsnummer: 070248, 121141, 151242, 110246
Breimyrkollen 30, 4628 KRISTIANSAND
(“utleiere”)

og

Åseral idrettslag
 (“leietaker”)**1. Bakgrunn:**

Åseral idrettslag (ÅIL) har ved gave blitt eier av et område i Bortelid. Området har et areal på 16000m². ÅIL har intensjon om å anlegge et skistadion på området.

2. Hva leieavtalen omfatter:

Avtalen gjelder leie av nødvendig areal til etablering av skistadion og løypetraseer i tilknytning til skistadion. Partene er enige om løypetraseenes plassering. Mindre endringer kan gjøres når utleier og leietaker er enige om dette. Traseen er regulert i en bredde av 6m. Den totale lengden av trasen er på ca 5.3 km.

| Gnr. | Bnr. | Grunneier | km | daa. |
|------|------|---------------|---------|--------|
| 9 | 7 | Grethe Skaiaa | ca. 5.3 | ca. 32 |

3. Leiesum:

Det skal ikke betales leie for arealet.

4. Utleiers plikter og retter

Utleier plikter å ikke anlegge innretninger på sin eiendom som hindrer aktiviteten på, og i tilknytning til løypetraseene.

Doknr: 5028 Tinglyst: 18.09.2002 Emb. 039
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



5. Leietakers plikter og retter

Leietaker plikter å vedlikeholde trassenene og eventuelle innretninger i tilknytning til disse slik at anlegget ikke virker skjemmende på omgivelsene.

Leietaker får rett til å gjøre de inngrep som er nødvendige for å anlegge og vedlikeholde trassene.

6. Varighet av avtalen og oppsigelse

Avtalen har en varighet på 40 år. Avtalen blir forlenga med 40 nye år dersom den ikke er sagt opp av noen av partene etter §9 i tomtefestelova av 1996.

For alt annet som ikke følger av denne avtalen, gjelder tomtefestelova av 20. desember 1996.

7. Tvist

Dersom det oppstår usemje om innholdet i denne avtalen og en ikke kan bli samde på minnelig vis, skal tvisten avklares i medhold av tvistemålslova.

Som utleier: *eller fullmakt*

Som leietaker:

11.06.02 *Greta Skaiaa*
dato Greta Skaiaa

30/5.02 *Ejnar Austrud*
dato AIL

Rett kopi boket i

Sign: *Ljensson*
Mandat utgitt

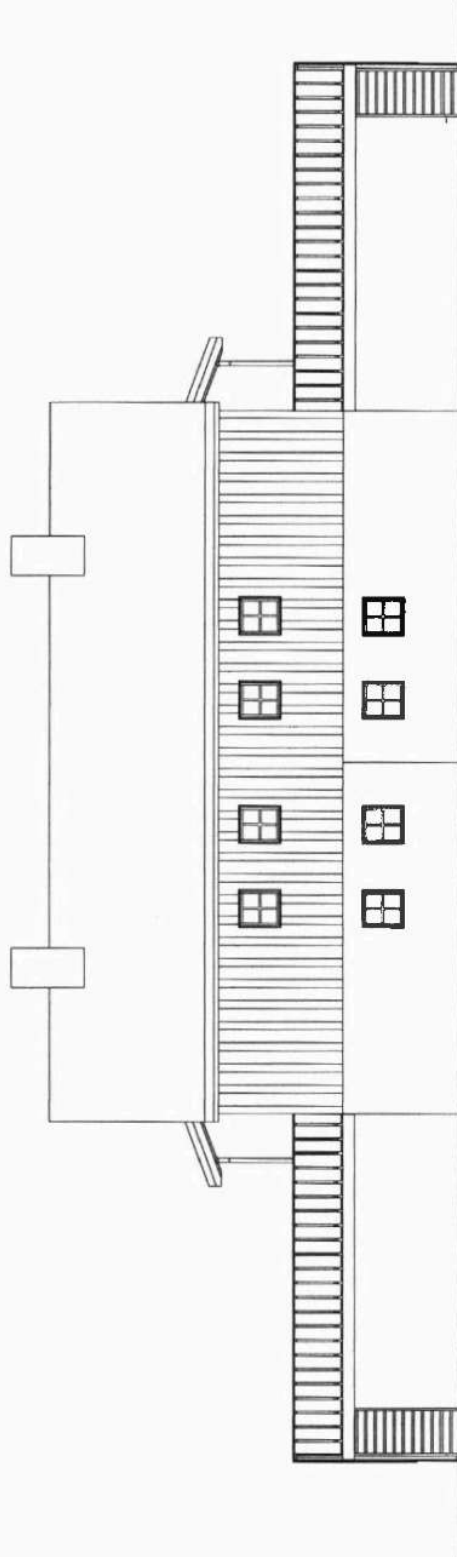
VEDLEGG TIL LEIEAVTALE

~~I~~ Kart som viser beliggenheten av skistadion og løypetrascer



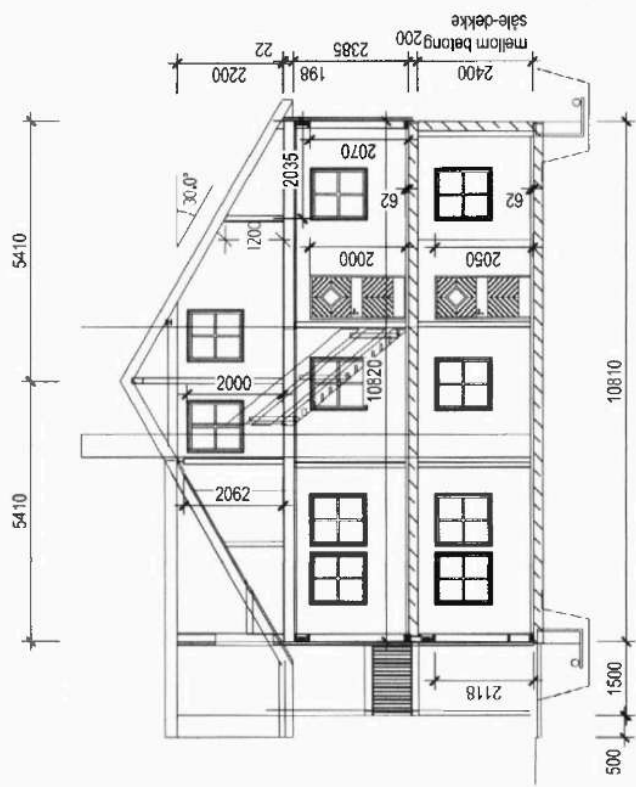


| Indexnummer | Hvem | Dato | Endring |
|---|------|--|---------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |
| Prosjekt: P341 Bortelid Arena Kunde: Bortelid Arena AS Tegningsnavn: Fassadetegning frontsiden Plaanr.: 341 Bortelid Arena_ snitt og fasader_ rev 10.09.2007 Dato: 10.09.2007 Kona: KEUF Gub: KEUF Tegningnummer: I/R Skala: M 1:100 | | | |
| MODERNE BYGGESETT Trebyggeriet | | Trebyggeriet AS Kjøbsk. 4737 HORNNES Telefon 37927120 Telefaks 37927121 www.trebyggeriet.no E-post: | |



| Indexnummer | Hvem | Dato | Endring |
|-------------|------|------|---------|
| | | | |
| | | | |
| | | | |

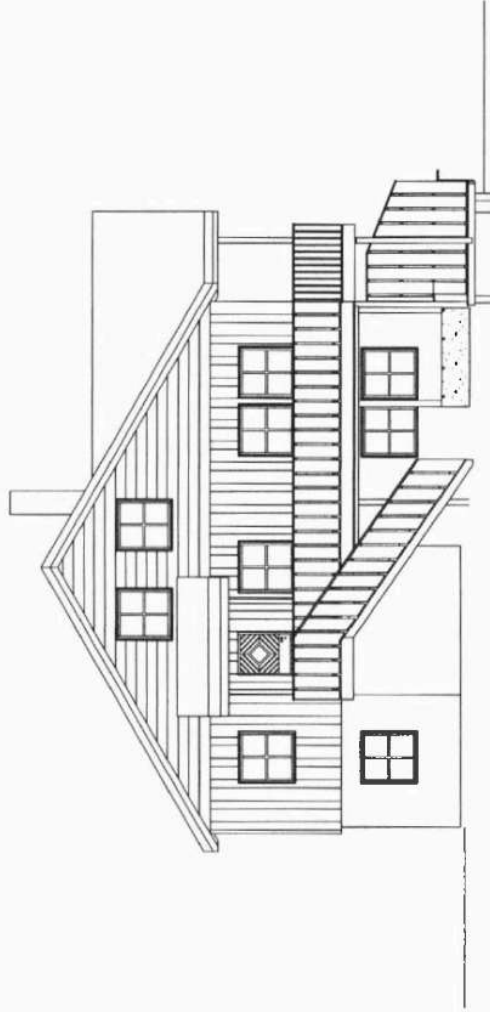
| | | | |
|---|----------------------------|--|------------------------------|
| Prosjekt: P341 Bortelid Arena | | MODERNE BYGGESETT Trebyggeriet | |
| Kunde: Bortelid Arena AS | | Trebyggeriet AS Kassa 4737 HORNES Telefon 37927120 Telefax 37927121 www.trebyggeriet.no | |
| Tegningsnavn: Fassadetegning baksiden | | Tegningsnummer: IFR | |
| Filnavn: 341 Bortelid Arena_snitt og fasader_rej | Dato: 27.09.2007 | Kvant.: KEUF | Målestokk: M 1:100 |



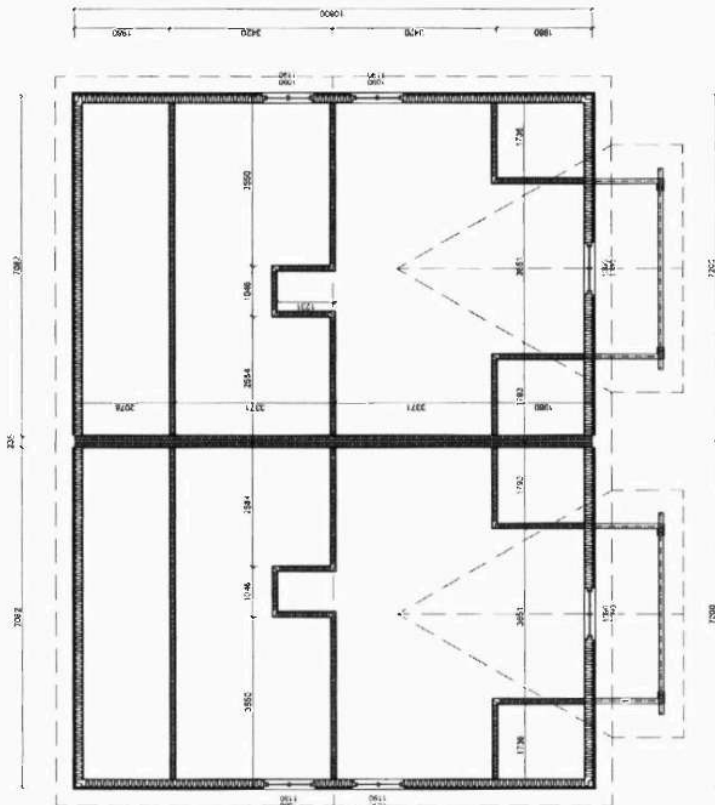
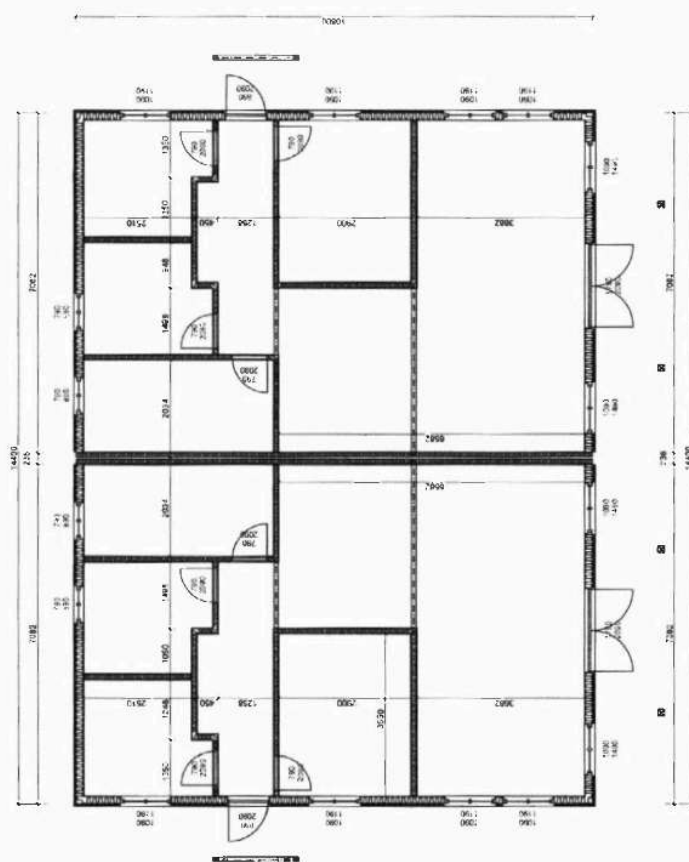
| Indexnummer | Hvem | Dato | Endring |
|---|------|--|---------|
| | | | |
| Prosjekt: P341 Bortelid Arena Kunde: Bortelid Arena AS Tegningsnavn: Snittegning A-A Filnavn: 341 Bortelid Arena_shitt og fasader.rvt | | | |
| MOERNE BYGGESETT Trebyggeriet | | Telefon 37927720 Telefaks 37927121 www.trebyggeriet.no | |
| Trebyggeriet AS Kjølea 4737 HORNES | | Tegningsnummer: I/R Målestokk: M 1:100 | |
| Tegningsnavn: Bortelid Arena AS | | Dato: 10.08.2007 Konstr.: HHA Godkjennt: | |



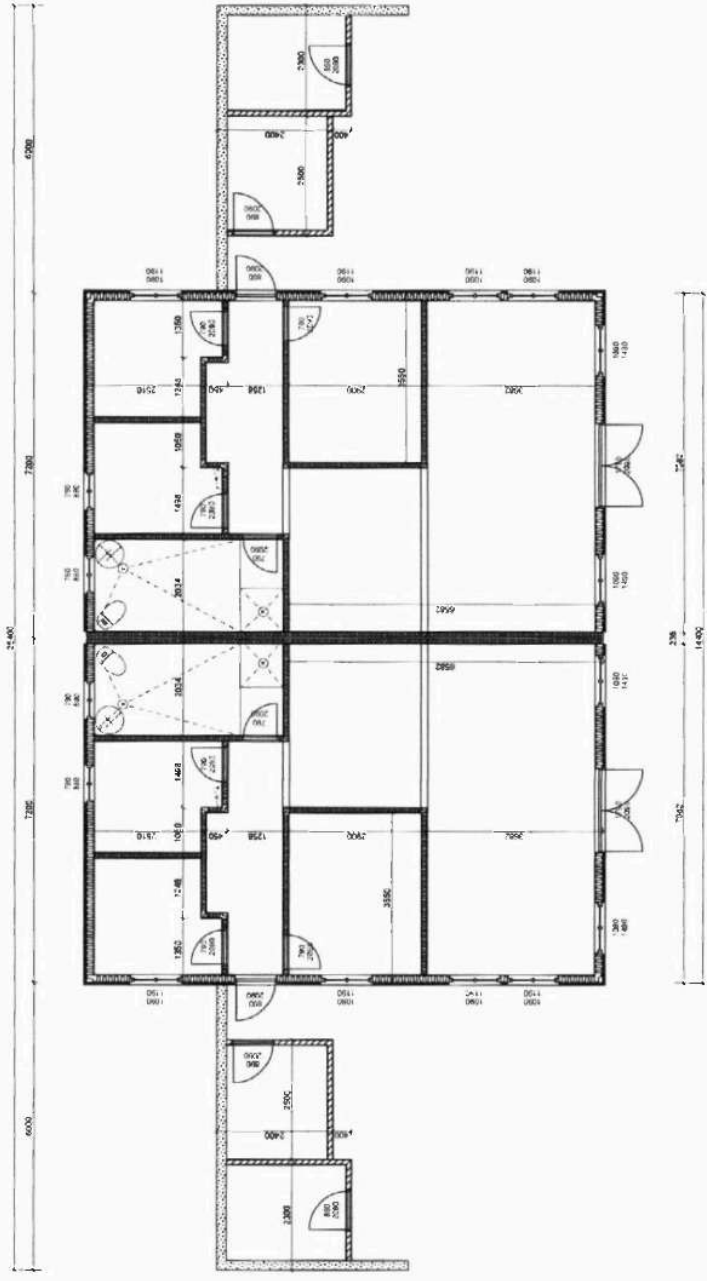
| Indexnummer | Hvem | Dato | Endring |
|---|------|-------------------|-------------|
| | | | |
| Prosjekt: P 341 Bortelid Arena Kunde: Bortelid Arena AS Tegningsnavn: Fassadetegning gavl , høyre side Filnavn: 341 Bortelid Arena_snitt og fasader_re | | | |
| | | 27.08.2007 | KEUF |
| | | Dato: | Godkjent: |
| | | Kontaktnavn: | Maasjokk: |
| | | Tegningsnummer: | M 1:100 |
| | | I/R | |
| MODERNE BYGGESETT Trebyggeriet Trebyggeriet AS Kjørsb. 4737 HORNNES Telefon 37927120 Telefaks 37927121 www.trebyggeriet.no | | | |



| Indexnummer | Hvem | Dato | Endring |
|---|------|---|---------|
| | | | |
| | | | |
| Prosjekt: P341 Bortelid Arena Kunde: Bortelid Arena AS Tegningstittel: Fasadetegning gavl, venstre side Rev. nr.: 341 Bortelid Arena_snitt og fasader_27.08.2007 | | | |
| Prosjekt: P341 Bortelid Arena Kunde: Bortelid Arena AS Tegningstittel: Fasadetegning gavl, venstre side Rev. nr.: 341 Bortelid Arena_snitt og fasader_27.08.2007 | | Dato: 27.08.2007 Godkjent: KEUF Skala: M 1:100 | |
| Trebyggeriet <small>MODERNE BYGGESETT</small> Trebyggeriet AS Kjøpsk 4737 NORRNES Telefon 37927120 Telefaks 37927121 www.trebyggeriet.no Tegningnummer: I/R | | | |



| | | | | | | | | | |
|-------------|----------------------|------------------|------------|------------|------------|------------|------------------------|-------|------|
| Tilskriver: | Bortfeld Arena AS | Dato: | | 23.10.2007 | L.H.Progn. | Prosj. av: | | | |
| | Bysjefirma: Bortfeld | Plan 1. og 2.etg | Tegn. Tore | 1:100 | Wbl | | Vegg nr: | | |
| Kommune: | Bortfeld | Ø.nr: | Tegn.nr: | 503 | Codkntil: | Rev. | Beskrivningen gjelder: | Sign. | Dato |
| | | | | | | | | | |



Tilrøkkshaver: Bortfeld Arena AS

Byggeplott: Bortfeld

Kommune:

Dato: 23.10.2009

Tegn. Tore

Coekjekt:

L.H. Part:

1 : 100

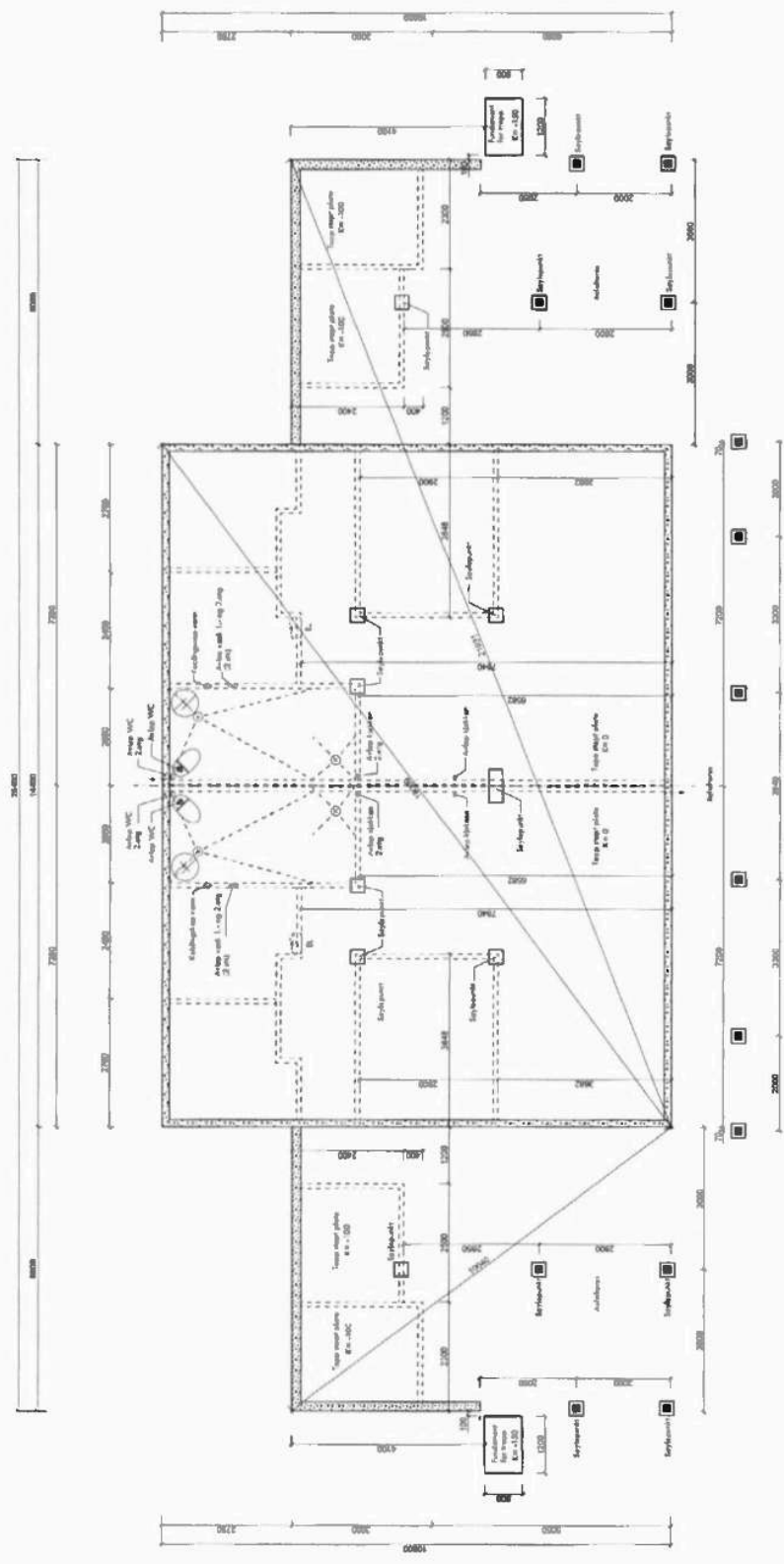
Rev. Revideringen gjelder:

Prod. av:

Vegg nr:

Sign.

Dato



| | | | | | |
|---|--|---------------------------------|--|-----------------------------|--|
| Tilskilshaver: Bortelid Arena AS | | LH-Prosjekt: LH-Prosjekt | | Prod. av: | |
| Byggeplan: Bortelid | | Dato: 14.10.2009 | | Vegg nr: | |
| Eier: Bortelid | | Tegn. Tore | | Dato | |
| Gnr: 501 | | Mål 1 : 100 | | Sjv. | |
| Bnr. 501 | | Coeflert: | | Bem. i forbindelse gjelder: | |
| Tegn. nr. 501 | | Tegn. nr. 501 | | Bem. i forbindelse gjelder: | |
| Tegn. nr. 501 | | Tegn. nr. 501 | | Bem. i forbindelse gjelder: | |





Åseral kommune

AVD. FOR DRIFT OG UTVIKLING

ANSVARLEG SØKJAR:

Selland Consult
Grokleiv

4540 ÅSERAL

TILTAKSHAVAR:

Arena Bortelid AS
Postboks 574

4665 KRISTIANSAND S

DYKKAR REF:

SAKSNR.:

2009/922 - 52

SAKSHANDSAMAR:

Hilde Stuestøl Berg

ARKIVKODE:

9/419/L40

VEDTAKSDATO:

16.07.2014

Ferdigattest jf. Pbl. § 21-10

Rådmannen delegert – utvalnsnr.: 338/14

| SØKNADSTYPE: | DOKUMENTDATO: | MOTTEKE DATO: |
|---------------------------|---------------|---------------|
| Oppmoding om ferdigattest | 24.06.2014 | 26.06.2014 |

| SPESIFIKASJON: | | | | |
|---------------------------------------|-------|--------------|--|--------------------------------|
| GNR.: | BNR.: | SEKSJONSNR.: | BYGNINGSNR.: | VEGNAMN/HUSNR.: |
| 9 | 419 | 5, 6, 7 og 8 | 300119666 | Kvitefossvegen, 4540 ÅSERAL |
| BYGNINGSTYPE: | | | TILTAKETS ART: | |
| 161: Fritidsbygg; hytter, sommarhus | | | 202: Nytt bygg - ikkje bustadformål over 70 m ² | |
| FERDIGATTEST GJELD: | | | BRUKSAREAL: | BEBYGD AREAL: |
| Leilegheitsbygg nr 9 i Bortelid Arena | | | 466 m ² | 282 m ² |

MERKNADAR:

Byggmester Asbjørn Jakobsen org.nr. 957669271 får ansvarsrett for UTF tømrararbeid tkl 1. Flekkerøy Bygg AS org.nr. 992 785 284 utgår for same område.

Ferdigattest vert gjeven med bakgrunn i sluttokumentasjon og erklæring om ferdigstilling frå tiltakshavar eller ansvarleg søker, jf. Pbl. § 21-10.

OPPLYSNINGAR OM TILGANG TIL KLAGE:

Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. Fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen sitt utløp.

Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, gje opp vedtaket det vert klagt over, den eller dei endringar som er ønskelege, og dei grunnar du vil føra for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klagt i rett tid vert du også beden om å gje opp når denne meldinga kom fram.

UNDERSKRIFT:

STAD:

Åseral, 16.07.2014

ÅSERAL KOMMUNE, AVDELING FOR DRIFT OG UTVIKLING:

KOPI TIL:

| | |
|----------------------|--------------------------------|
| Åseral servicekontor | Her |
| Wenche Wehus Aasheim | Dynestøl, 4715 ØVREBØ |
| Johan Svensen | Maudsvei 52, 4633 Kristiansand |
| Jan Inge Beckstrøm | Markvegen 22, 4480 Kvinesdal |
| Fyksten Invest AS | c/o S. Fyksten, 4532 Øyslebø |

Postadresse:
Åseral servicekontor
Gardsvegen 68,
4540 Åseral

Besøksadresse:

Telefon: 38 28 58 00
Telefaks: 38 28 58 01
Bank kto.: 3148 07 02142

Internett: www.aseral.kommune.no
E-post: post@aseral.kommune.no
Org.nr.: 964 966 842

Postadresse:
Åseral servicekontor
Gardsvegen 68,
4540 Åseral

Besøksadresse:

Telefon: 38 28 58 00
Telefaks: 38 28 58 01
Bank kto.: 3148 07 02142

Internett: www.aseral.kommune.no
E-post: post@aseral.kommune.no
Org.nr.: 964 966 842



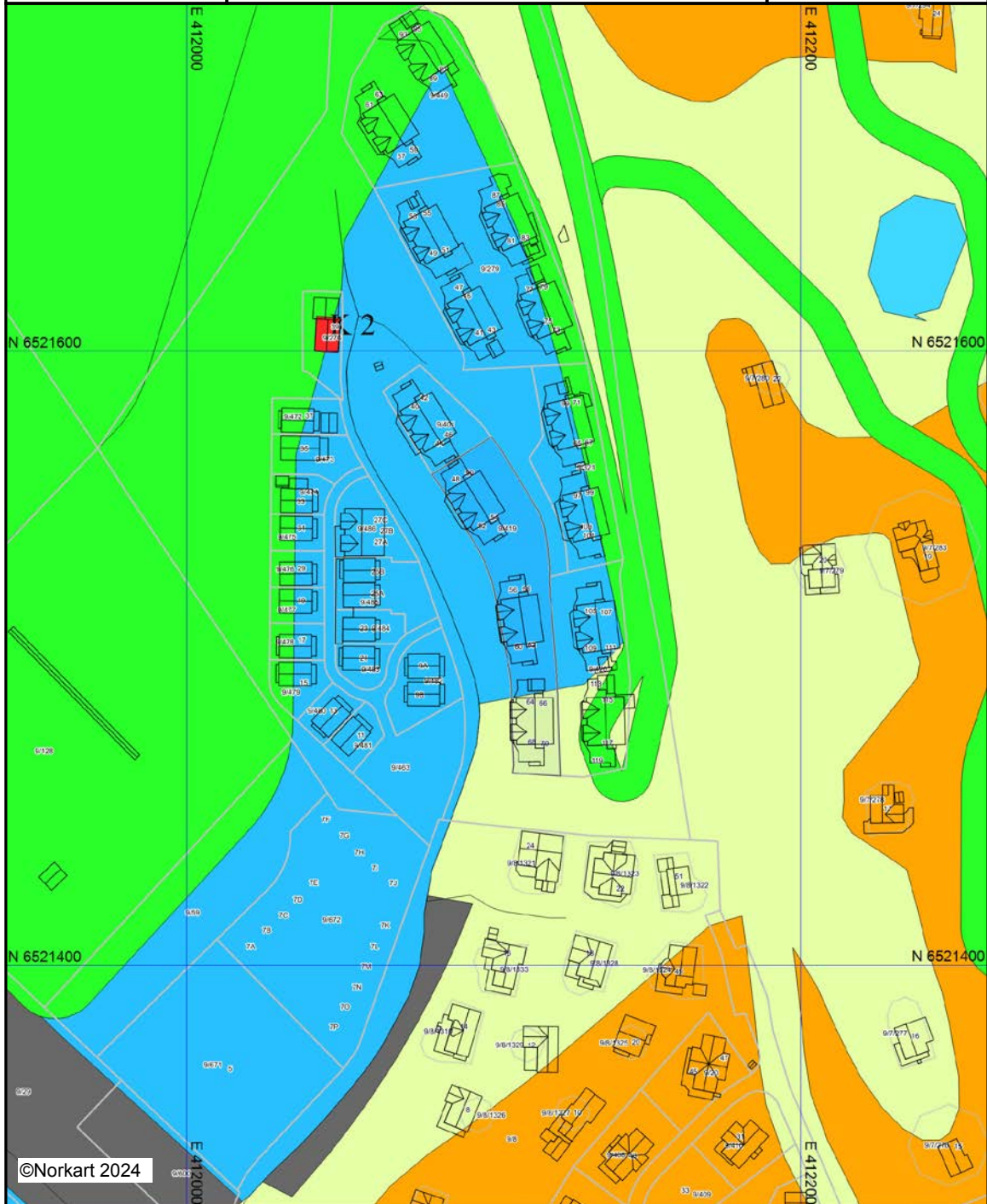
Åseral kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/419/0/7
Adresse: Kvitefossvegen 58
Utskriftsdato: 29.11.2024
Målestokk: 1:2000



UTM-32







©Norkart 2024


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
-  Kommunalteknisk anlegg - nåværende
-  Idrettsanlegg - nåværende


Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2

-  LNF-område


Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el

-  LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende





Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjoner

-  Parkering - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB

-  Grense for retningslinjeområde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Grense for arealformål
-  Samleveg - nåværende
-  Kommune(del)plan - påskrift



Åseral kommune

Grunnkart

Eiendom: 9/419/0/7
Adresse: Kvitfossvengen 58
Dato: 29.11.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

| | | | |
|---|--|------------------------|----------------------|
| Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm | Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm | Eiendomsgr. omtvistet | Hjelpelinje vannkant |
| Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm | Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm | Hjelpelinje veikant | Hjelpelinje fiktiv |
| Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm | Eiendomsgr. uvisse nøyaktighet | Hjelpelinje punktteste | |



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



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

Begjæring¹⁾ om
 oppdeling i eierseksjoner
 reseksjonering

| | |
|-------------------------------------|----------|
| Rekvirentens navn | |
| Adresse | |
| Postnr. | Poststed |
| (Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. | Ref.nr. |

Plass for tinglysningsstempel.


 Doknr: 719905 Tinglyst: 05.09.2008
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

| 1. Eiendommen | | | | |
|---------------|----------------|-----|-----|-------------|
| Kommunenr | Kommunens navn | Gnr | Bnr | Festenr Snr |
| 1026 | ÅSERAL | 9 | 419 | |

| 2. Hjemmelshaver(e) | | | |
|--|-------------------|----------------------------|--|
| Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾ | Navn | Ideell andel ³⁾ | |
| 110246 | ODDRUN BORTEID | 1/4 | |
| 151242 | TONE BORTEID | 1/4 | |
| 121141 | MARIT MÆLAND | 1/4 | |
| 070248 | ANNE GRETHE SKAIA | 1/4 | |

| 3. Begjæring | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|-------|-----------------------|-----------------------------|-------------------------------|
| Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste. | | | | | | | | | | | | | | | |
| S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ | S.-nr | For-mål ⁴⁾ | Brøk (teller) ⁵⁾ | Til-leggs-areal ⁶⁾ |
| 1 | B | 70 | B6 | 13 | | | | 25 | | | | 37 | | | 49 |
| 2 | B | 70 | B6 | 14 | | | | 26 | | | | 38 | | | 50 |
| 3 | B | 117 | B6 | 15 | | | | 27 | | | | 39 | | | 51 |
| 4 | B | 117 | D6 | 16 | | | | 28 | | | | 40 | | | 52 |
| 5 | B | 70 | B6 | 17 | | | | 29 | | | | 41 | | | 53 |
| 6 | B | 70 | D6 | 18 | | | | 30 | | | | 42 | | | 54 |
| 7 | B | 117 | B6 | 19 | | | | 31 | | | | 43 | | | 55 |
| 8 | B | 117 | B6 | 20 | | | | 32 | | | | 44 | | | 56 |
| 9 | B | 70 | B6 | 21 | | | | 33 | | | | 45 | | | 57 |
| 10 | B | 70 | B6 | 22 | | | | 34 | | | | 46 | | | 58 |
| 11 | B | 117 | B6 | 23 | | | | 35 | | | | 47 | | | 59 |
| 12 | B | 117 | D6 | 24 | | | | 36 | | | | 48 | | | 60 |
| Sum tellere | | | | | | | | 1122 | = nevner | 1122 | | | | | |

| 4. Supplerende tekst |
|---|
| OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres. |

**5. Egenerklæring**

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v


Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

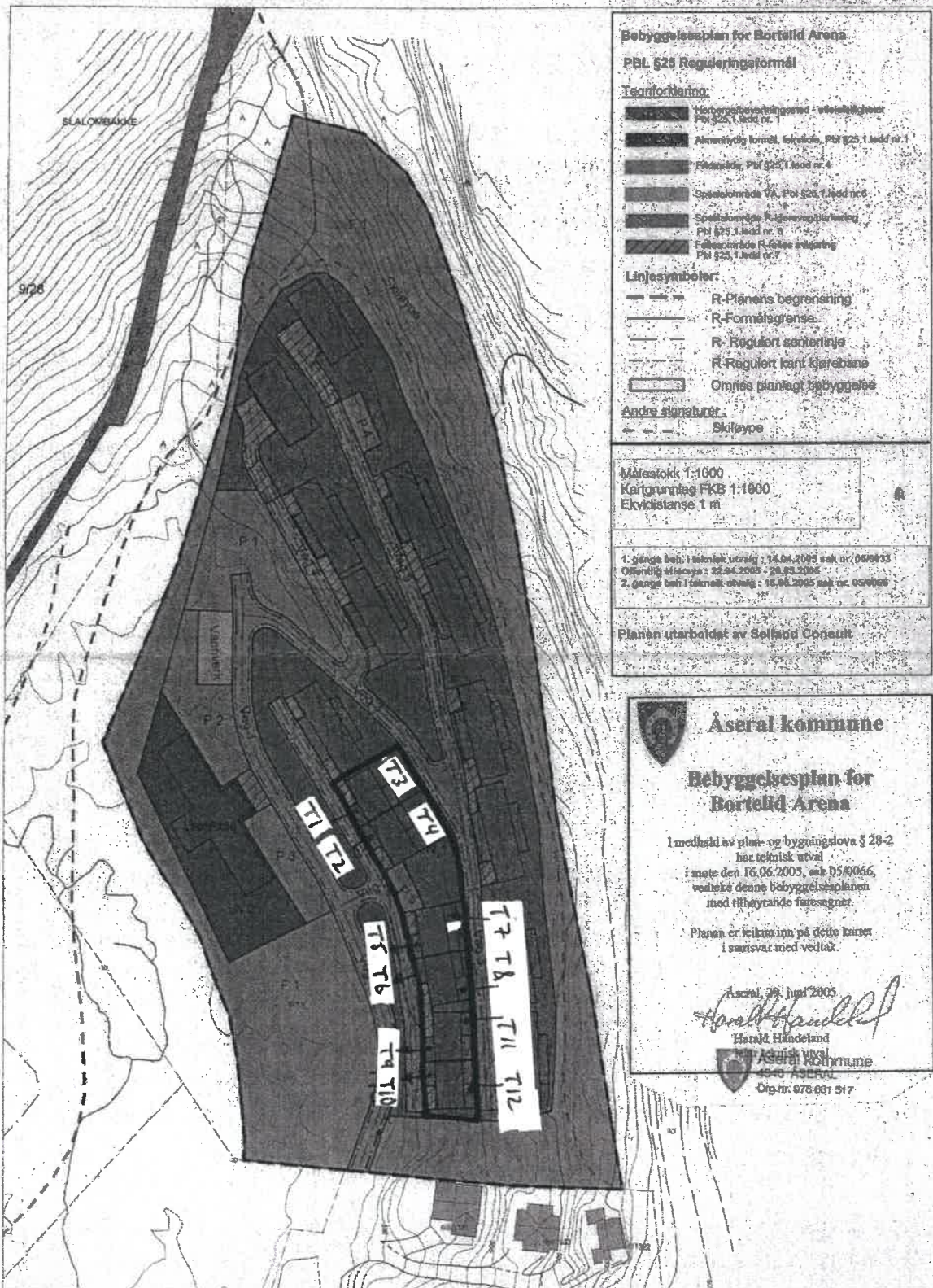
| Sted, dato | Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13) | Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor samelebrøken reduseres) |
|----------------------------|--|---|
| X KIRSTINAUS 31/3-08 | X MORTEN HAUKEN | ihht fullmakt |

| | |
|--|-------------|
| 8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁹⁾ | |
| <input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30) | |
| Sted, dato | Underskrift |

| | | | | |
|---|-----|---|-----|----------------|
| 9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering | | | | |
| <input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt | | | | |
| Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for: | | | | |
| Gnr | Bnr | Fnr | Snr | |
| 9 | 419 | | | ÅSERAL kommune |
| Dato | | Stempel og underskrift | | |
| 4/9/2008 | |  Åseral kommune Avd. for teknisk og plan Avdelingssjef  ARNE ALLSTRUD | | |

| |
|---|
| Noter: |
| 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer. 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes. 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere. 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring. 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner. 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn. 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30. 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart. |







Vedlegg 1 av 10








Bebygelsesplan for Bortelid Arena

PBL §25 Reguleringsformål

Teiknforklaring:

-  Hortens bybebyggelsesplan - planlagt bebyggelse PBL §25, 1. ledd nr. 1
-  Almenntilgjengelig formål, formålssone, PBL §25, 1. ledd nr. 1
-  Formålssone, PBL §25, 1. ledd nr. 1
-  Sportsområde VA, PBL §25, 1. ledd nr. 2
-  Skoleformål, PBL §25, 1. ledd nr. 3
-  Tilsynsformål, PBL §25, 1. ledd nr. 4

Linjesymboler:

-  R-Planens begrensning
-  R-Formålssone
-  R-Regulert sentralinje
-  R-Regulert kant kjørebane
-  Omriss planlagt bebyggelse

Andre symboler:

-  Skiløype

Målestokk 1:1000
Kartgrunnlag FKB 1:1000
Ekvidistanse 1 m

1. gangs beh. i teknisk utvalg : 14.04.2005 sak nr. 04/0523
Omføring utvalg : 22.04.2005 sak nr. 05/0523
2. gangs beh. i teknisk utvalg : 15.05.2005 sak nr. 05/0523

Planen utarbeidet av Søiland CoDesign

Åseral kommune

Bebygelsesplan for Bortelid Arena

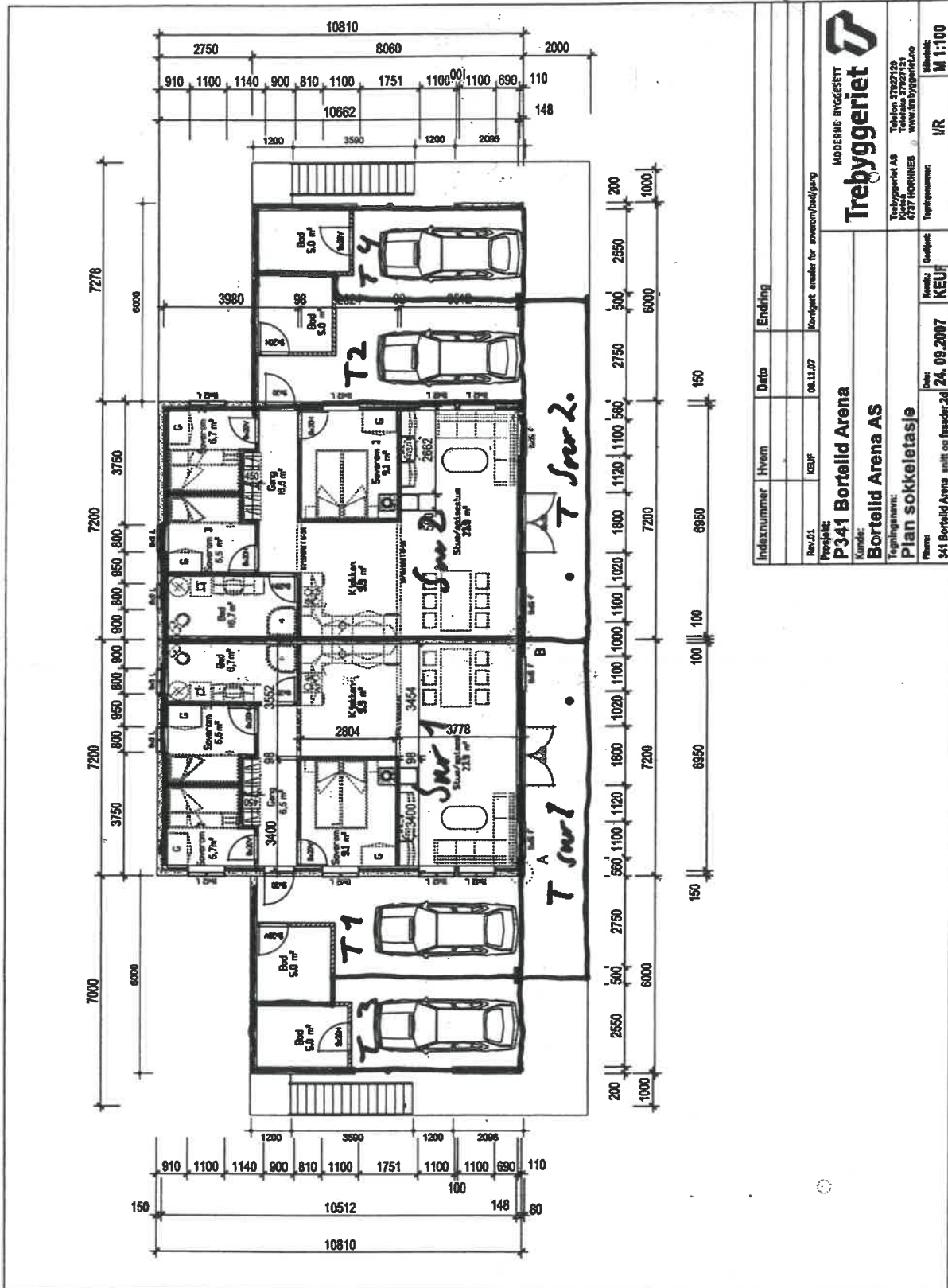
I medhold av plan- og bygningslova § 29-2 har teknisk utval i møte den 16.06.2005, sak 05/0066, vedtatt denne bebyggelsesplanen med tilhørende foresøgn.

Planen er tekni inn på dette kartet i samsvar med vedtak.

Åseral, 29. juni 2005

Harald Håndeland
Harald Håndeland
Åseral teknisk utval
Åseral kommune
45 40 Åseral
Org.nr. 078 631 517

Vedlegg 2 av 10

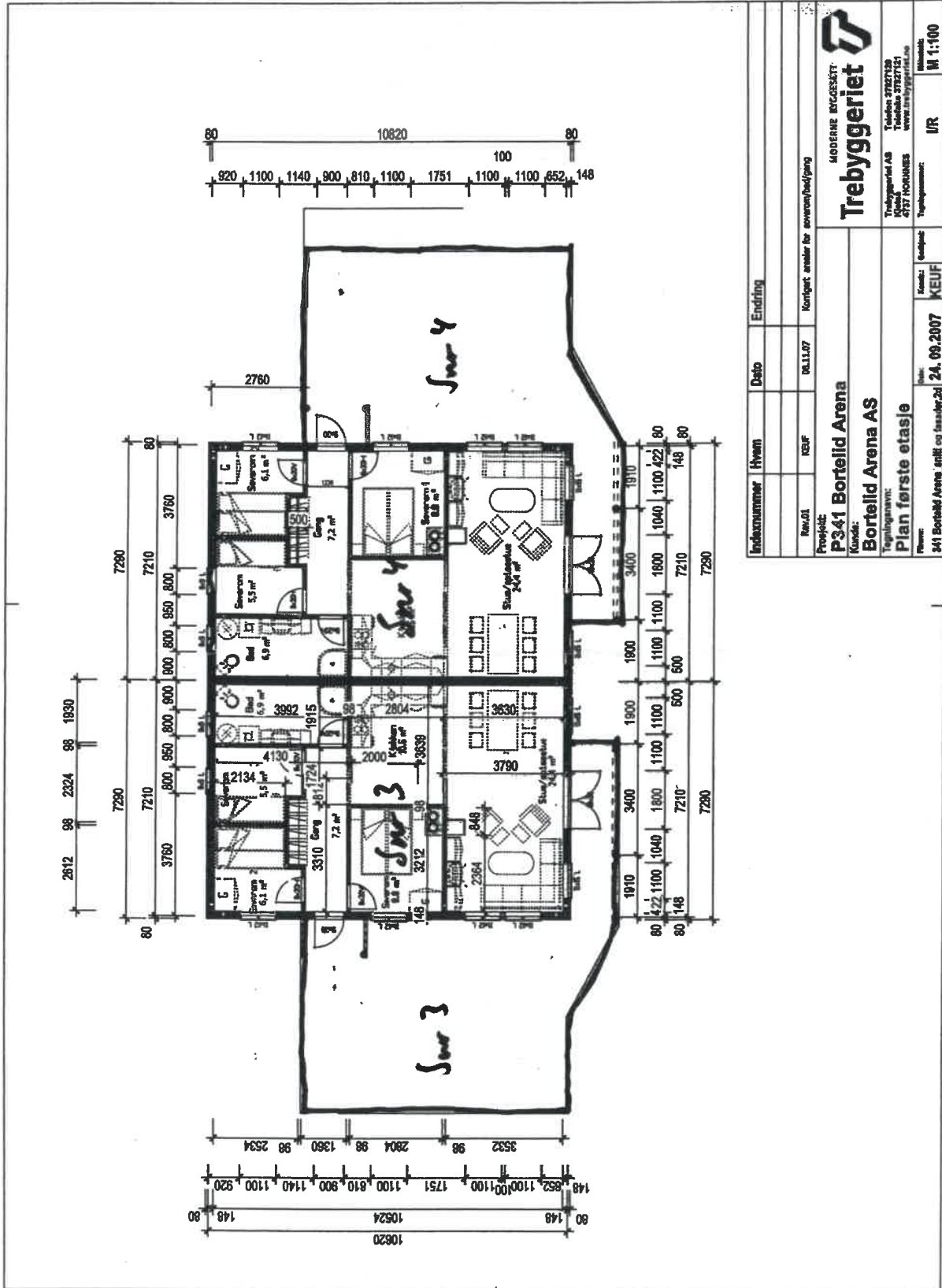


| Indexnummer | Hvem | Dato | Endring |
|-------------|------|----------|------------------------------------|
| Rev.01 | KEIF | 08.11.07 | Korrigert smaler for søvnmåte/gang |

Prosjekt: P341 Borteld Arena
Kunde: Borteld Arena AS
Tegningstittel: Plan sokkeletasje
Dato: 24.09.2007
Blåst: KEIF
Skala: M 1:100

Trebyggeriet
 MODERNE BYGGESETT
 Trebyggeriet AS
 Telefon: 37267133
 4737 BORNHES
 www.trebyggeriet.no

Vedlegg av 10

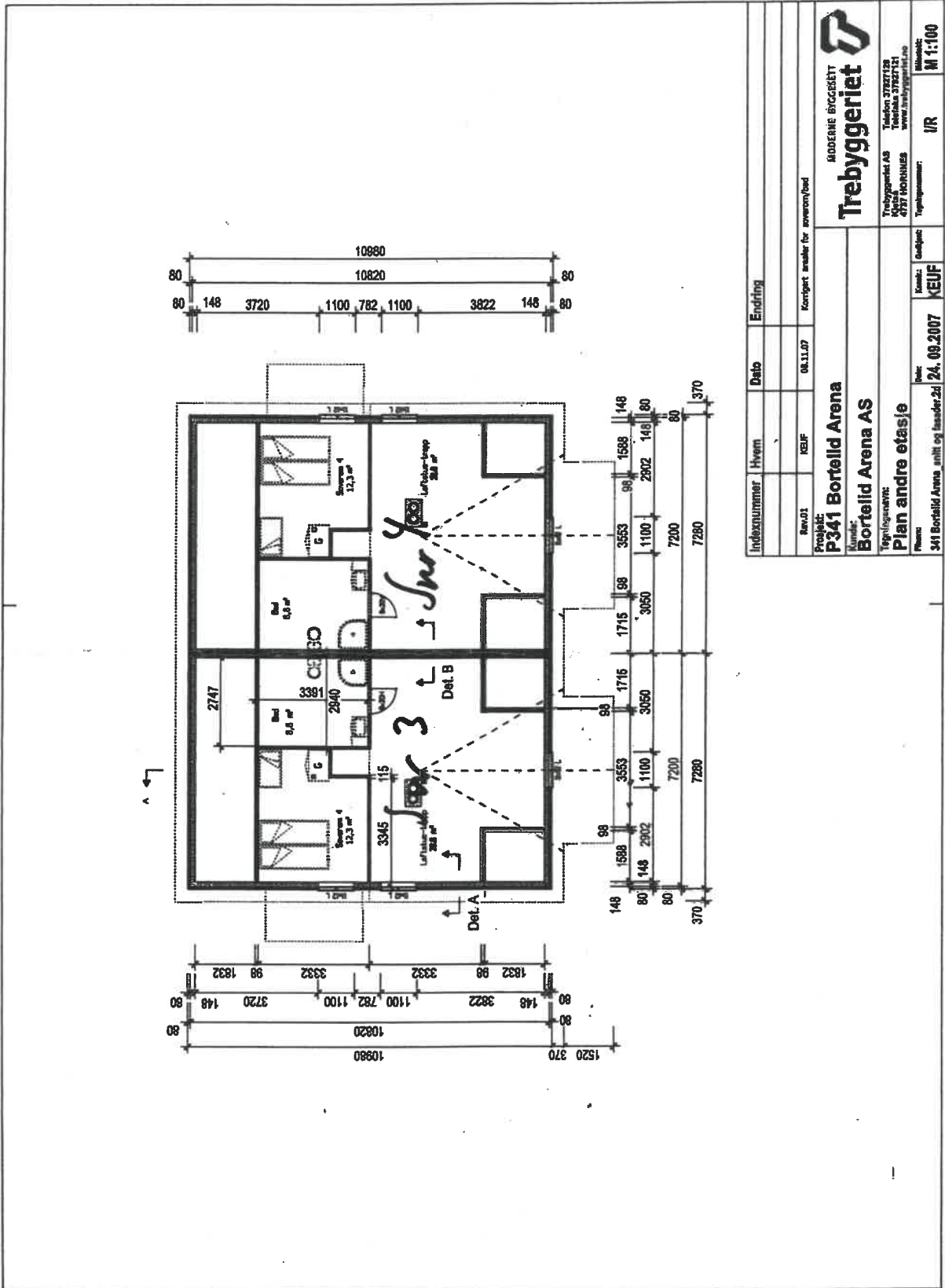


| Indeksnummer | Item | Dato | Endring |
|--------------|------|----------|------------------------------------|
| Rev.01 | KCF | 08.11.07 | Konfigert etter for anvenningsplan |

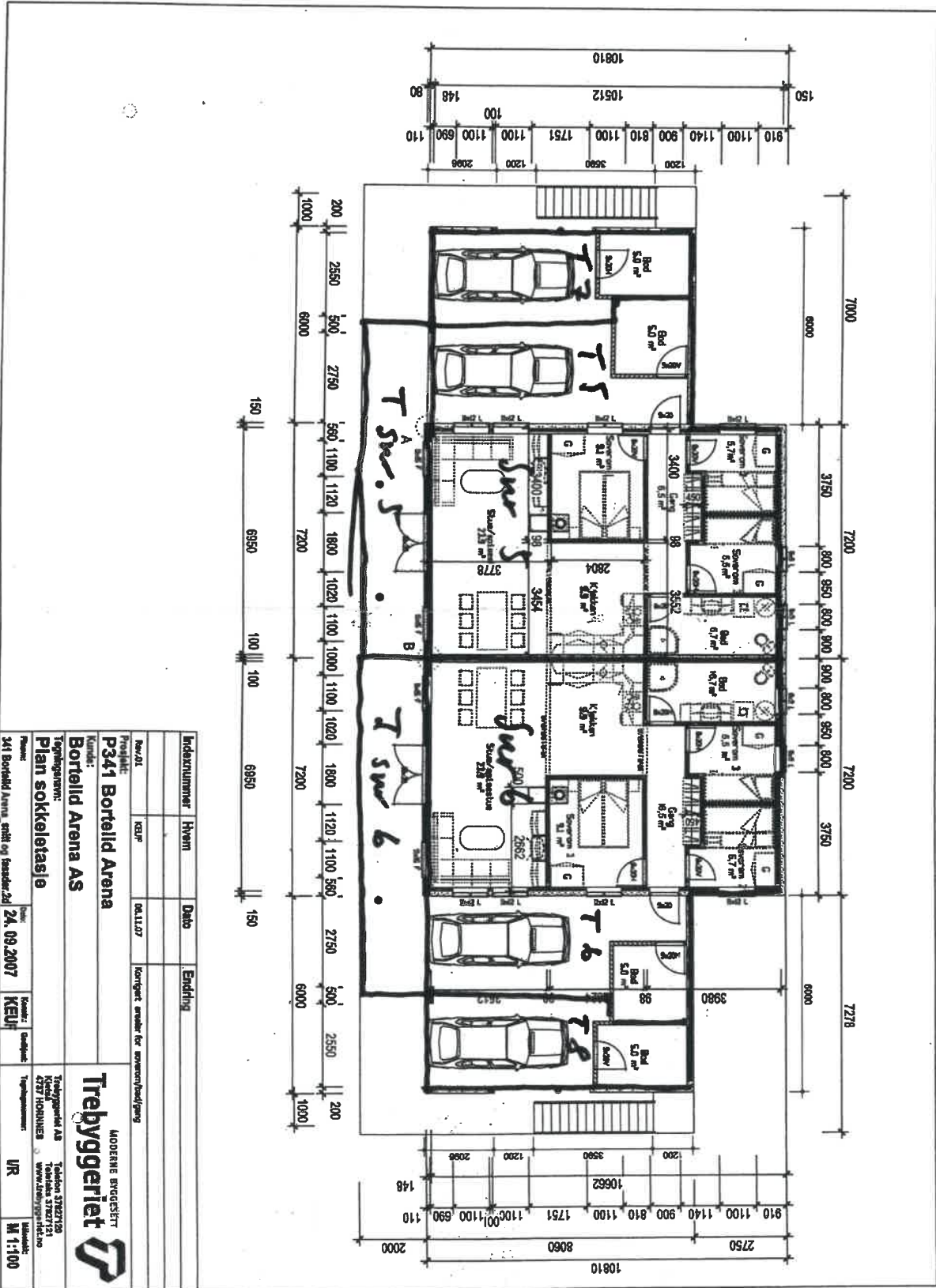
| | |
|-----------------|---------------------|
| Prosjekt: | P341 Bortelid Arena |
| Kunde: | Bortelid Arena AS |
| Tegningstittel: | Plan første etasje |
| Dato: | 24. 09. 2007 |
| Skala: | M 1:100 |

| | |
|-----------------|------------------|
| Prosjekt: | MIDDELNE ERGEBET |
| Kunde: | Trebyggeriet AS |
| Tegningstittel: | 473 / FORSLAG |
| Dato: | UR |
| Skala: | M 1:100 |

Vedlegg 4 av 10



Vedlegg 5 av 10



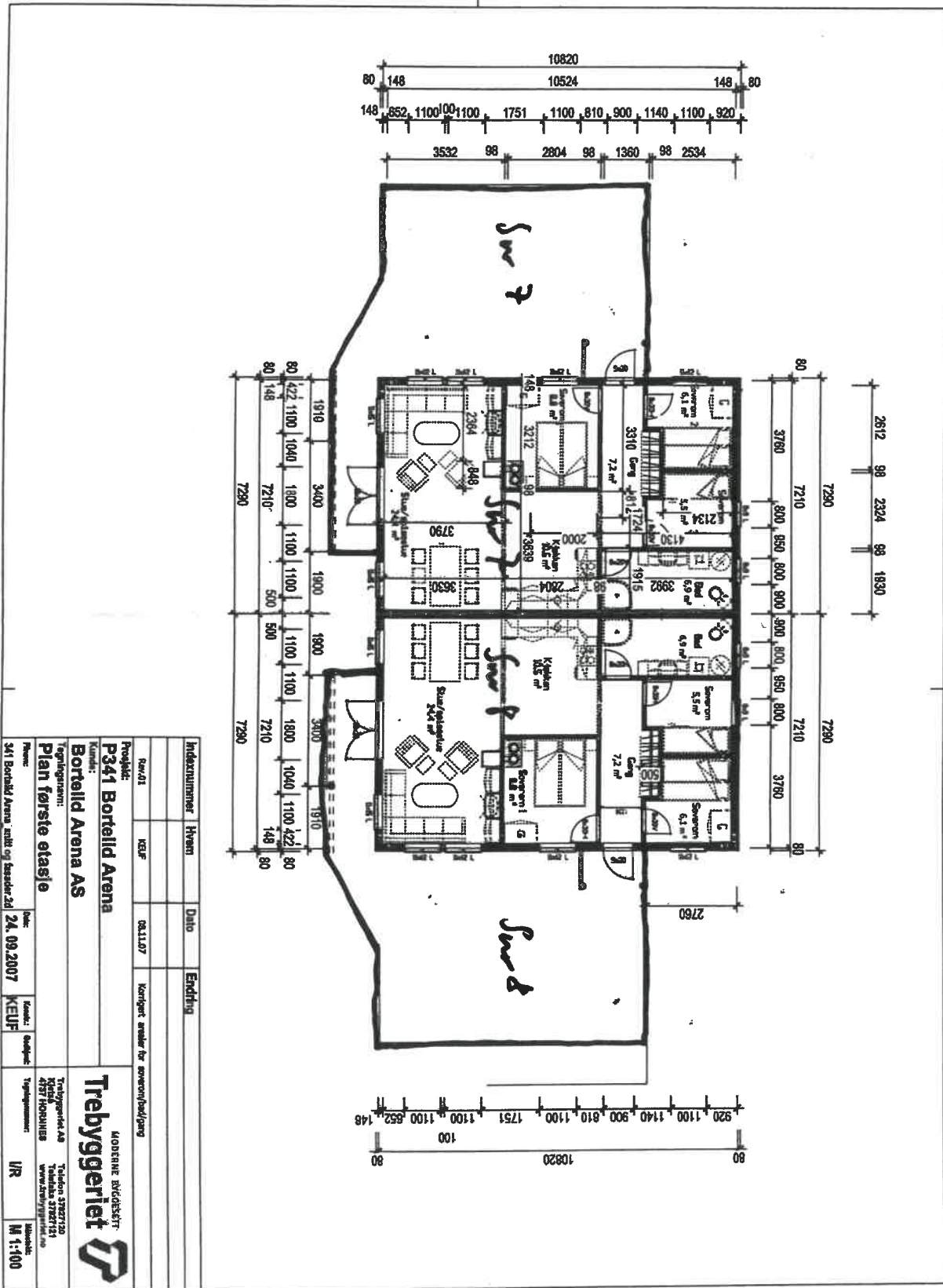
| Indeksnummer | Item | Dato | Endring |
|---------------|--|--------------|---------|
| | | | |
| Prosjekt: | P341 Bortleid Arena | | |
| Kunde: | Bortleid Arena AS | | |
| Tegningsnavn: | Plan sokkelenasje | | |
| Prosjekt: | 341 Bortleid Arena, snitt og fasader, 2d | | |
| Dato: | 24.09.2007 | Tegner: | KEUJ |
| Skal: | M 1:100 | Prosjektant: | UR |



Trebyggeriet AS
 Kjøpmann
 4797 HORNES
 Winklerstr. 10
 3715 HORNES

Tegningens tittel: 341 Bortleid Arena, snitt og fasader, 2d
 Tegningsnummer: UR
 Skala: M 1:100

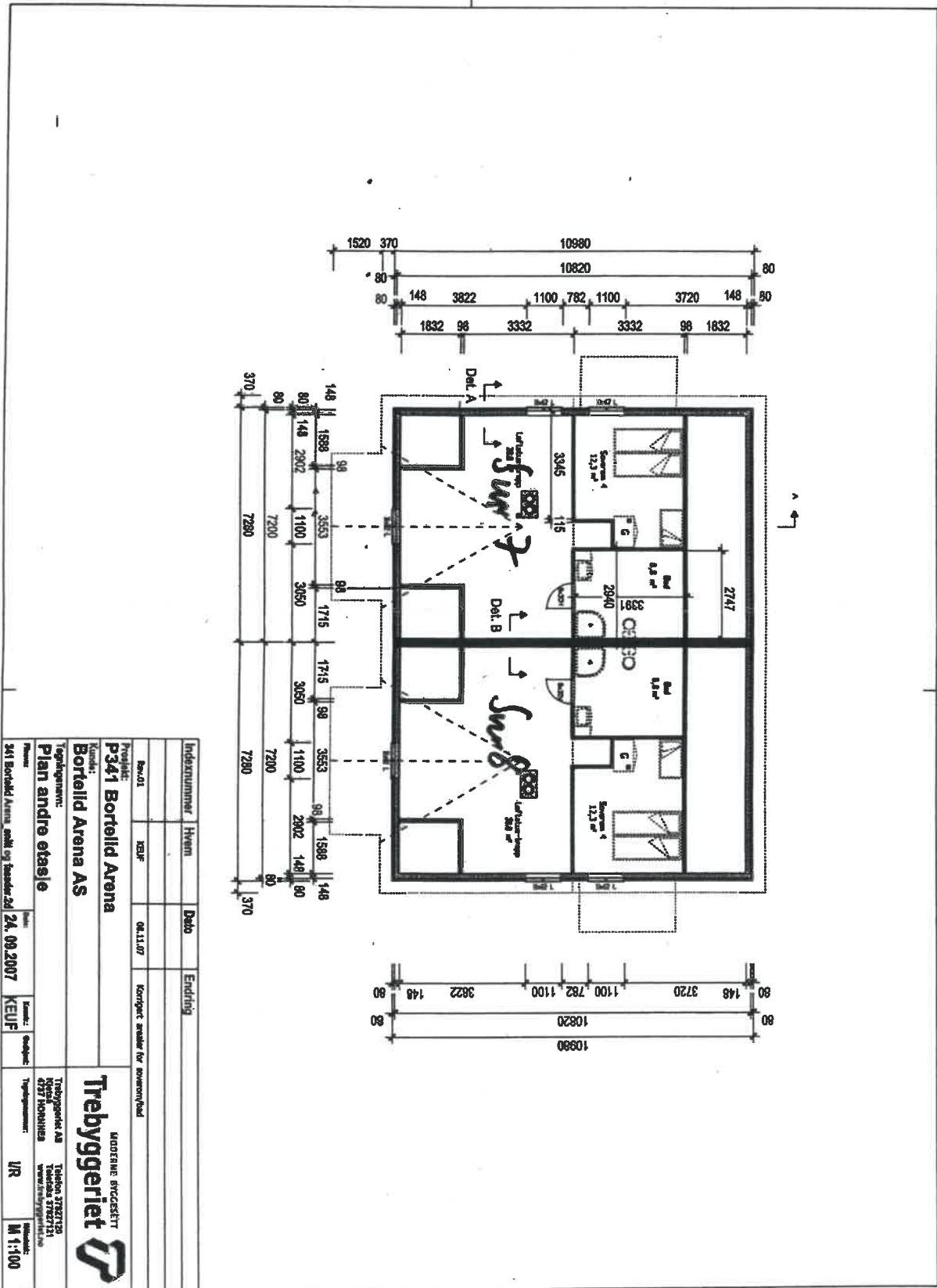
Vedlegg 6 av 10



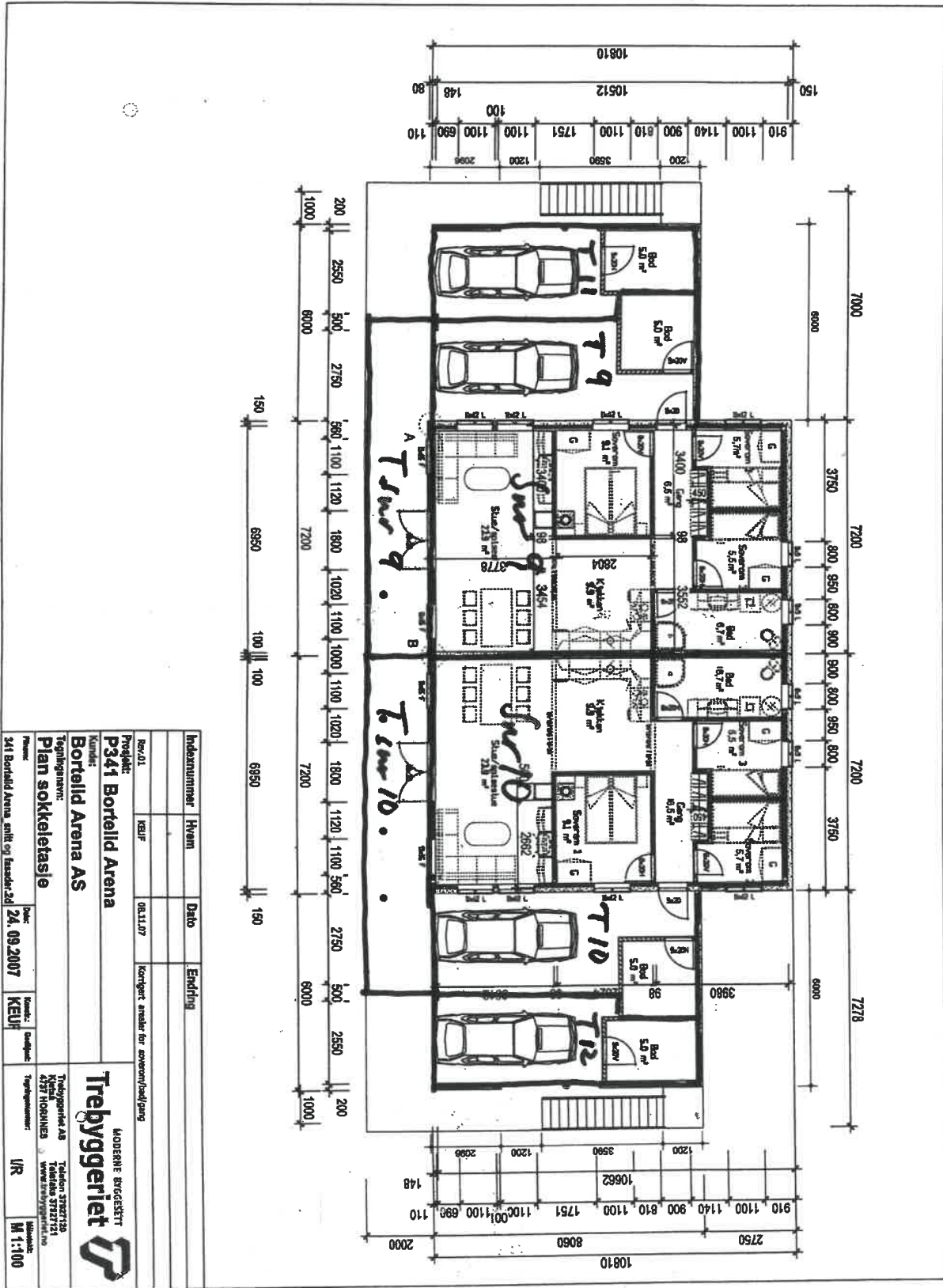
| Indeksnummer | Hvem | Dato | Endring |
|--------------|------|----------|-------------------------------------|
| Row/01 | KEUP | 08.11.07 | Korrigert arealer for søvneomlaging |

Prosjekt: P341 Bortelid Arena
Kunde: Bortelid Arena AS
Tegningstittel: Plan første etasje
Revise: 341 Bortelid Arena, rett og Sander 2d
Dato: 24.09.2007
Kontak: KEUP
Utarbeidet av: Trebyggeriet
Prosjektleder: MODERNE BYGGESKITT
Tegningstittel: Trebyggeriet AS
Arkitekt: Tjallinghaug & Partners AS
Telefon: 3727150
Faks: 3727151
Nettside: www.trebyggeriet.no
Skala: M 1:100

Vedlegg **7**av..... **10**

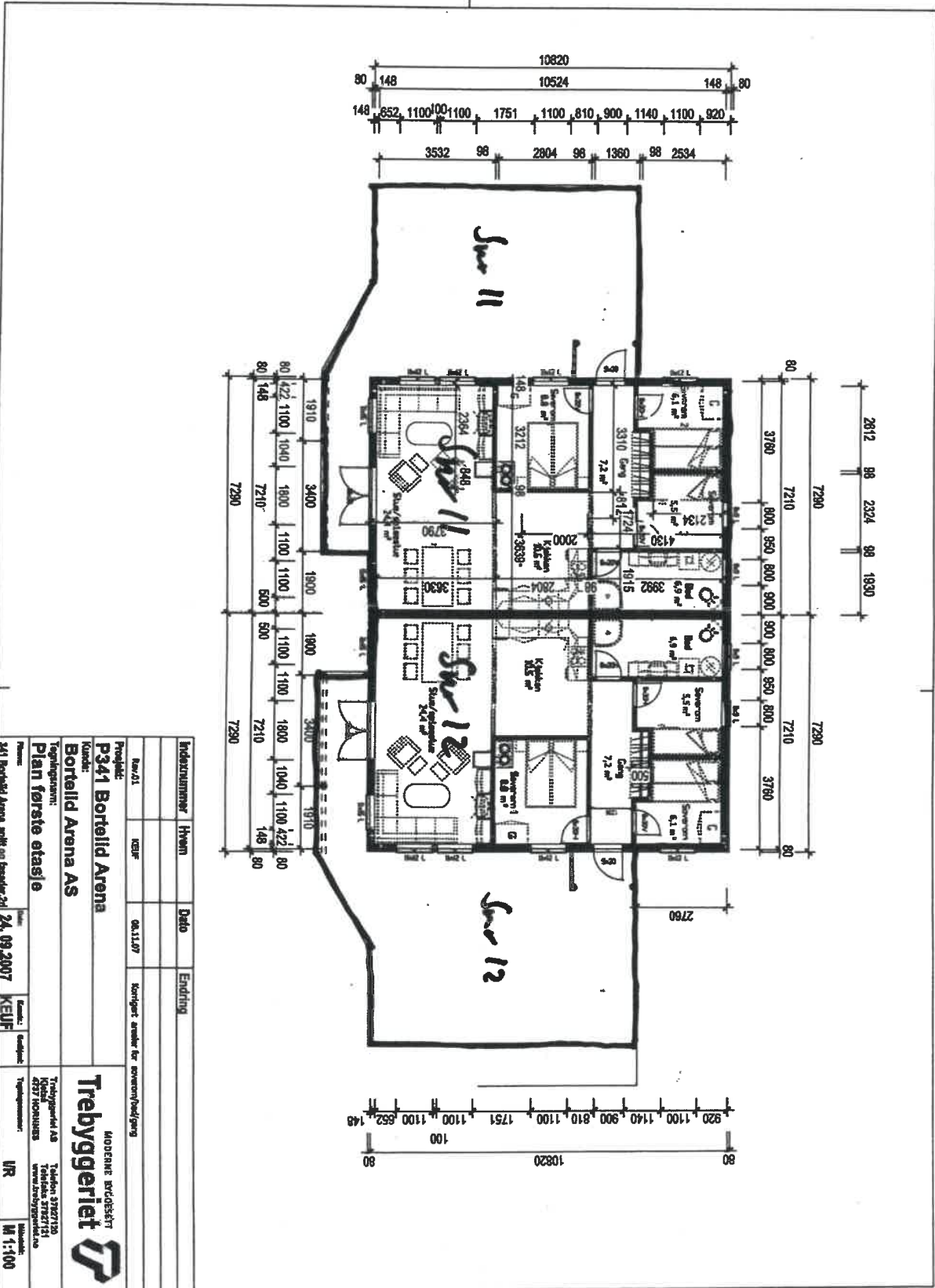


Vedlegg 8 av 10

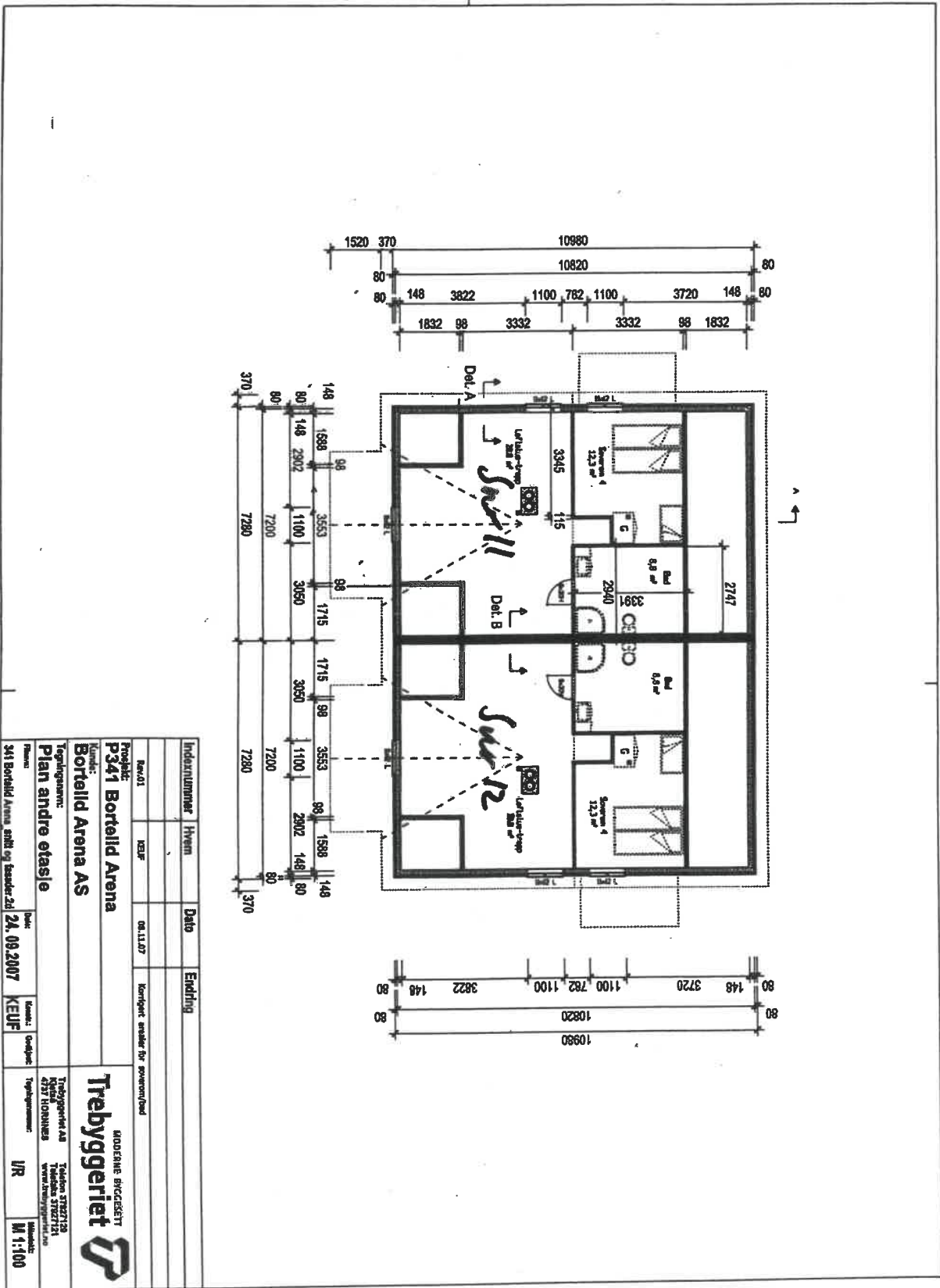


| Indeksnummer | Hvann | Dato | Endring |
|---|-------|--|--|
| Rev./01 | KEUF | 08.11.07 | Korrigert arealer for eieoverhold/gang |
| Prosjekt: P341 Bortleid Arena | | | |
| Navn: Bortleid Arena AS | | | |
| Følgingsnavn: Plan sokkelastale | | | |
| Utbygger: Moderne Byggesett Trepyggeriet | | Byggherrens: Tollefsen 37827130 Tollefsen 37827131 www.trepyggeriet.no | |
| Plan: 341 Bortleid Arena, snitt og fasader 2d | | Dato: 24. 09. 2007 | |
| Forfatter: KEUF | | Skalering: M 1:100 | |

Vedlegg 9 av 10



Vedlegg 10 av 10



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 kontraktsgjøring. 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 eiendomsmeplerkjede.



Eiendom:

Kvitefossvegen 58, 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

JUNINA VAN DER HAGEN NØRGAARD | Eiendomsmegler | **468 02 548**

junina.norgaard@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. MANDAL** | Store Elvegata 35 | 38 26 66 66