

Velia 30

Bortelid



Prisantydning: **kr 1 390 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Lys og pen hytte med flott beliggenhet i Velia

- Mulighet for vei etter hvert

OMRÅDE

Bortelid

ADRESSE

Velia 30, 4540 ÅSERAL

Prisantydning

kr 1 390 000,-

Omkostninger: **kr 52 340,-**

Totalpris: **kr 1 442 340,-**

Kommunale avgifter: **kr 4 161,- per år**



BRA-i: 54 m²

BRA-e: 2 m²

BRA Total: 56 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1979

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet

Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

95 00 00 00

geir.johansen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lund

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

Velia 30

Tiltalende hytte med følgende innhold: Vindfang, stue/kjøkken, do-rom, vaskerom og 3 soverom. Utvendig bod. Stor solrik terrasse.

Sentral, solrik og usjenert beliggenhet med utsikt utover fjellheimen. Oppkjørt skiløype få meter fra hytteveggen. Umiddelbar nærhet til butikk, alpinanlegg og nydelig turterreng sommer som vinter. Godt utvalg med oppkjørte skiløyper på vinteren og gode bade- og fiskemuligheter på sommeren. Det kan også nevnes blant annet flotte badeplasser med blant annet sandstrand i Bortelidtjønna. Det er etter hvert mulighet for vei inn til hytten (Se punkt vei, vann og kloakk i salgssoppgaven)

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 5, festenummer 558 i Åseral kommune.

Innhold

Vindfang, stue/kjøkken, do-rom, bod innredet med vaskeromsløsning, 3 soverom og utvendig bod. Terrasse.

Standard

Lys og tiltalende hytte med følgende innhold: Vindfang med garderobeplass. Pen og romslig stue med god takhøyde, spiseplass, flott peisovn og utgang stor solrik terrasse. Åpen kjøkkenløsning med lekker innredning i høyglans med praktiske skuffer istedenfor overskap som gir en luftig følelse. Integrert kjøleskap, komfyr og platetopp. Vannløsning med varmtvannsbereder i kjøkkenskap. Vaskerom med vannløsning/varmtvannsbereder, baderomsinnredning og inngang do-rom med snurredo løsning. 3 soverom hvorav 2 har dobbeltseng og et har køyeseng. Utvendig bod. Stor terrasse.

Areal

BRA - i: 54 m²
BRA - e: 2 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 56 m²
TBA: 24 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 54 m² Toalettrom, Gang/vask, Vindfang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken
BRA-e: 2 m² Utv bod

TBA fordelt på etasje

1. etasje
24 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.

Byggemåte og tilstandsrapport

Trekonstruksjon med trekledning. Hovedsakelig trevinduer med isolerglass, enkle glass i bad, bod og do. Et vindu soverom av nyere årgang, ellers eldre. Balkongdør, tredør med isolerglass, eldre. Funksjon OK. Inngangsdør, tredør med isolerglass, noe nyere. Balkong/terrasse med dekke av terrassebord, nyere. Etasjeskille i tre.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgssoppgaven. 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 M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 08.02.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Hytte med sentral beliggenhet, kort avstand til de fleste fasiliteter som Bortelid byr på. Etablert hyttefelt. Hytten er bygget 1979 og dagens eiere har hatt hytten siden 2021. Nyere kjøkken, fundamenter er rettet/utbedret, nyere ytterdør, terrasse mm. Samtidig eldre bygningsdeler hvor videre modernisering påregnes på sikt. Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak. En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggeteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værsletasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport. Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt. Det må gjøres oppmerksom på at hytten har en enklere byggeskikk enn hva man kan forvente ut fra dagens byggeskikk. Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no. Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
Ingen avvik har fått TG3.

TG2:
Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/bslag. Litt heng/feil fall takrenne bakside observert.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Kledning er eldre årgang. Ikke observert åpenbare avvik som råte liknende, men utfra alder må det forventes potensielt vedlikehold fremtid.

Utvendig > Vinduer: Eldre vinduer med mindre isolasjonsevne kontra dagens standard.

Utvendig > Dører: Inngangsdør tar endel i karm og anbefales justert.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Ikke unormalt utfra alder.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det gis en tg2

fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik. Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år. Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

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.

Sammendrag selgers egenerklæring

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja, Avvik fra feier: Det er ikke tilfredsstillende ankomst frem til sotluka for feiing/uttak av sot og tilsyn med skorstein. Sotluken har for liten avstand til brennbart materiale.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja, Det foreligger en ny reguleringsplan der det er tegnet inn vei til hytta og hyttetomter i området. Veien er påbegynt, men ikke ferdigstilt.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja, Hytta ble i 2022 rettet opp med nytt fundament og bærebjelker. Arbeidet ble utført av Stopdigging avd/Mandal.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende 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.

Sofa, stuebord, spisebord, spisestoler, skråskap, 1 stk retrostol, tepper, kommoder, bålpanne medfølger ikke i salget.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap og komfyr/stekeovn/koketopp.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Sentral, solrik og usjenert beliggenhet med utsikt utover fjellheimen. Oppkjørt skiløype få meter fra hytteveggen. Umiddelbar nærhet til butikk, alpinanlegg og nydelig turterreng sommer som vinter. Godt utvalg med oppkjørte skiløyper på vinteren og gode bade- og fiskemuligheter på sommeren. Det kan også nevnes blant annet flotte badeplasser med blant annet sandstrand i Bortelidtjønnna, 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, 127 km. fra Arendal og 237 km. fra Stavanger

Tomt

m², festet

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfestet. Grunneier er Knut Repstad. Årlig festeavgift er pr. 2025 kr 6 782,-. Festeavgiften ble sist regulert i 2020 og festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år iht. festekontrakt. Neste regulering blir da i 2030. Det gjøres oppmerksom på at grunneier skal godkjenne overdragelsen. Se vedlagte festekontrakt.

Adkomst

Fra Kristiansand: følg RV 9 mot Evje, ta av til venstre i rundkjøring ved ESSO stasjonen på Hornnes. Følg skilting mot Bortelid. Rett før butikken ta av til høyre ved Røde Kors hytten. Følg veien nedover til du kommer til en 180 graders sving. Ta til venstre her og følg veien forbi en hytte på høyre side av veien. Ta til høyre her og følg stien over skiløypen. Ta så til venstre og hytten ligger rett frem. Hytten er merket med Sørmeqleren til salgs-plakat. Det er ingen tinglyst rett på å parkere i enden av denne veien, men selger har parkert på en opparbeidet parkeringslomme som også har blitt brøytet vinterstid. Det medfølger 2 parkeringsbevis på felles parkering like ved.

Parkering

Det medfølger 2 parkeringsbevis på felles parkering like ved. Selger har parkert på en opparbeidet parkeringslomme som også har blitt brøytet vinterstid. Det er ingen avtale eller tinglyst rett på å parkere i enden av denne veien.

ENERGI

Oppvarming

Ved og elektrisk. Peisovn i stuen.

Info strømforbruk

Eier opplyser om et strømforbruk på ca. 2 184 kWh for år 2024. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømavgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter

Oransje - G

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær

Kr 375 893 pr 2023

Kommunale avgifter

Kr 4 161 pr 2025

Info kommunale avgifter

Beløpet inkluderer renovasjon kr. 3 710,-, feiing kr. 451,- pr. pipeløp.

Andre utgifter

Bortelid Utmarkslag:

Frivillig bidrag til løypepreparering og aktivitetstilbud på Bortelid kr. 1 615,-

Vannpostavgift. Ved avmelding kreves dokumentasjon fra Åseral kommune kr. 1 795,-

Vei- og brøyteavgift, parkering på gamle fellesparkeringer kr. 2 651,-

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger byggetillatelse for hytte, datert 11.07.1979. Gjelder tomt nr. 558 Bortelid, gnr. 9, bnr. 1-5.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Tegningene er speilvendt fra dagens løsning. Deler av gang/inngangsparti er opprinnelig godkjent som vask. Gang ved toalettrom er opprinnelig godkjent som bod og rommet er ikke godkjent for varig opphold. Utebod er ikke på opprinnelige tegninger og tiltaket er trolig ikke byggemeldt kommunen. Ulovlig tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig vann- eller avløp.

Det gjøres oppmerksom på at i kommuneplanen, vedtatt 08.09.11, pkt. 11.3 c) står følgende: "Det kan gis pålegg om at eksisterende fritidsboliger skal knytte seg til offentlig vann- og avløpsnett". Den 30.06.21 ble det innført obligatorisk tilkobling til eksisterende hytter. Åseral kommune opplyser i mail 13.02.25 at feltet er under utbygging med fortetting og VA-nett (vann og avløp) og at pålegg om tilkobling må påregnes. Tilkoblingsavgift er pr. 2025 kr. 46 439,- for avløp og kr. 46.239,- for vann. Tilkoblingsavgift bekostes av ny eier.

Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse i

henhold til festekontrakt.

Adkomst over grunneiers eiendom med vedlikeholdsplikt. Selger opplyser at det i ny reguleringsplan fra 2022 er tegnet inn vei til hytten og hyttetomter i området. Veien er påbegynt, men ikke ferdigstilt. Åseral kommune opplyser i mail 13.02.25 at hovedveien inn i feltet er planlagt ferdig i løpet av 2025. Vei frem til hyttetomt må bekostes av ny hytteeier og avtales med entreprenør.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse (frittliggende), tilhører reguleringsplan Velia Sør, datert 17.03.2022. 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.

Eiendommen grenser til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

Legalpant

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

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4224/9/5/558:

Heftelser:

23.02.1979 - Dokumentnr: 670 - Erklæring/avtale. Gjelder feste. Med flere bestemmelser

23.02.1979 - Dokumentnr: 670 - Festekontrakt - vilkår. Gjelder feste. Festetid: 30 år. Årlig avgift NOK 600. Leien kan reguleres. Kontrakten kan ikke overdras/utleies uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier. Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter: Ingen rettigheter registrert.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel. Hytten kan kun leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår iht. festekontrakten. Ved utleie av hytten er festeren ansvarlig for at festekontrakten blir holdt.

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 1 390 000

Totalpris

Kr 1 442 340

Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

34 750,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

35 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
52 340,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

1 425 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
1 442 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

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.

Lovanvendelse

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.

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. Sørmeegleren 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.

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.

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.

Salgsoppgavedato
14.02.2025

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 55 000,00 inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.900,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 96 245,00,- 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.

Forsikring

DNB Forsikring AS

Selger

Anne Marie Limmesand Nerheim
Martin L Nerheim

Ansvarlig megler

Geir Flaa Johansen
Eiendomsmegler
geir.johansen@sormegleren.no
Tlf: 950 00 000

Sørmegleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22
4632 KRISTIANSAND S
Tlf: 380 22 222
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Oppdragsnummer

13250016















 Boligfotografer.no

 SØRMEGLEREN

Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.





Nabolagsprofil

Velia 30

Høyde over havet

545 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 36 min	🚗
🚋 Bortelid skisenter Linje 178	5 min	🚶 0.4 km
🚋 Bortelid Linje 178	12 min	🚶 0.8 km

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 36 min	🚗
Arendal	1 t 56 min	🚗
Stavanger	3 t 33 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bortelid Alpinsenter	9 min	🚶
🚗 Bortelid	13 min	🚶

Vintersport

Alpin

- Bortelid Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 700 m
- Skitrek i anlegget: 6



Aktiviteter

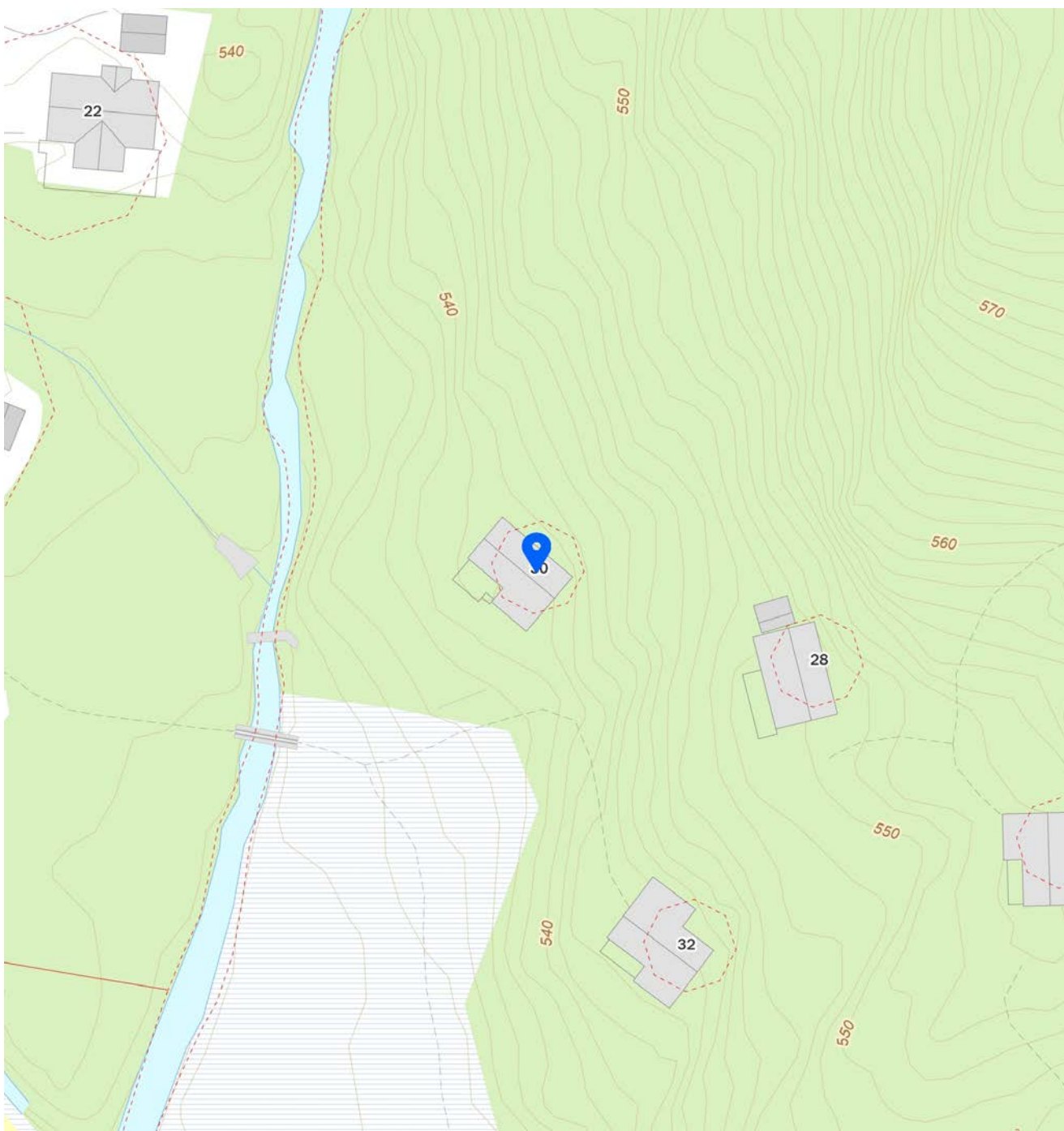
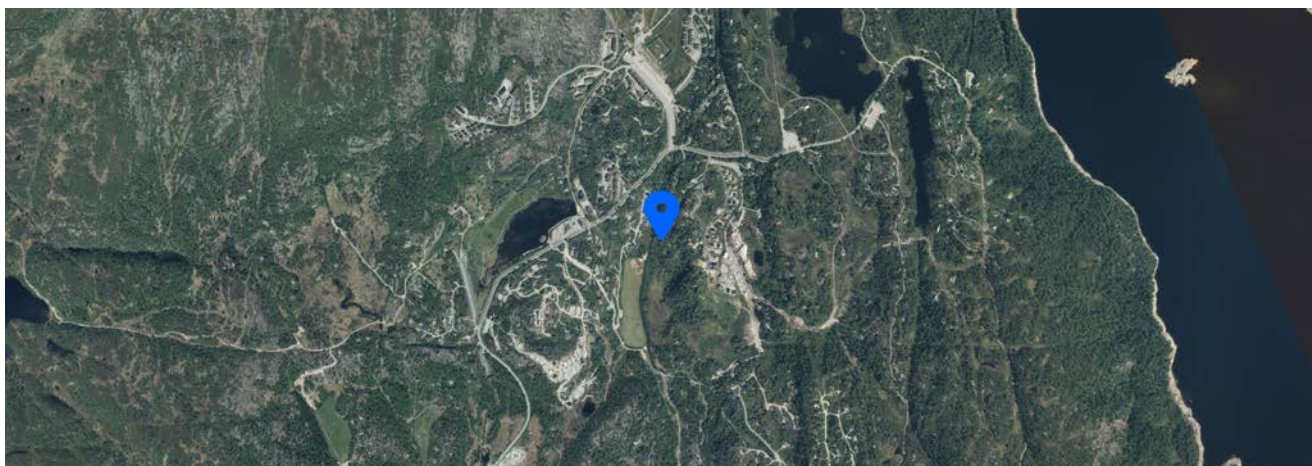
Bortelid Skiskytterstadion	11 min	🚶
Frisbeegolf	11 min	🚶
Minigolf	12 min	🚶

Sport

⚽ Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	12 min	🚗 10.7 km
⚽ Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	28 min	🚗 27.6 km

Dagligvare

Nærbutikken Bortelid	12 min	🚶
----------------------	--------	---



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☐ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☐ Komfyr/stekeovn/koketopp
☐ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-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.
5. **Baderomsinnredning.** badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

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 vegglander/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 løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Sofa, stuebord, spisebord, spisestoler, skråskap, 1 stk retrostol, tepper, kommoder, bålpanne medfølger ikke i salget.

Kristiansand 4/2-25

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Velia 30, 4540 ÅSERAL

04 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Velia 30

Postadresse

Velia 30

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?

Oktober 2021

Har du selv bodd i boligen?

☐

Ja

☒

Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Dnb Forsikring AS-15

Informasjon om selger

Hovedselger

Nerheim, Martin L

Medselger

Nerheim, Anne Marie Limmesand

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

Beskriv feilen eller endringen

Avvik fra feier:

Det er ikke tilfredsstillende ankomst frem til sotluka for feiing/uttak av sot og tilsyn med skorstein.
Sotluken har for liten avstand til brennbart materiale.

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.



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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det foreligger en ny reguleringsplan der det er tegnet inn vei til hytta og hyttetomter i området. Veien er påbegynt, men ikke ferdigstilt.

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Hytta ble i 2022 rettet opp med nytt fundament og bærebjelker. Arbeidet ble utført av Stopdigging avd/Mandal.



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 94538661

Tilstandsrapport

📍 Velia 30, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 5, fnr. 558

Sum areal alle bygg: BRA: 56 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 08.02.2025

Rapportdato: 11.02.2025

Oppdragsnr.: 13333-4036

Referansenummer: BG7028

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

A. Natvig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



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 fuktsøk.

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på 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 • tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens 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 åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte med sentral beliggenhet, kort avstand til de fleste fasiliteter som Bortelid byr på. Etablert hyttefelt. Hytten er bygget 1979 og dagens eiere har hatt hytten siden 2021.

Nyere kjøkken, fundamenter er rettet/utbedret, nyere ytterdør, terrasse mm. Samtidig eldre bygningsdeler hvor videre modernisering påregnes på sikt.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggeteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

Det må gjøres oppmerksom på at hytten har en enklere byggeskikk enn hva man kan forvente ut fra dagens byggeskikk.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

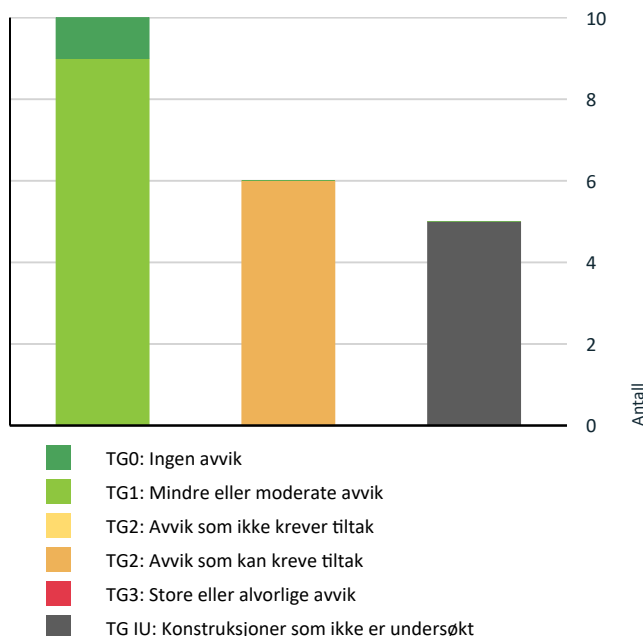
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruktslitasje.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- ! Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- ! Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

1979

Kommentar

Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Asfaltshingel. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



Nedløp og beslag

Luftelyre beslått nyere tid, samt overgang pipe/tak. Pipe kan med fordel helbeslås. Det anbefales å jevnlig kontrollere gjennomføringer til pipe/luftelyrer/annet da dette er vanlig lekkasjepunkt i overganger mellom tak/beslag.

Vannbord tak er beslått. Vindski av tre.

Takrenner og nedløp av plastbelagt stål, nyere årgang. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/opsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Litt heng/feil fall takrenne bakside observert.

Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere vurdering når snøfritt. Pipe anbefales helbeslått.



Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kledning er eldre årgang. Ikke observert åpenbare avvik som råte liknende, men utfra alder må det forventes potensielt vedlikehold fremtid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

.

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Takkonstruksjon uten luke for kontroll av oppbygging. Synlig luftespalte i gesims utvendig. Vanlig byggeskikk på tidspunktet. Bæring av limtretrager, ikke tegn til svikt i bæring. Normalt oppsyn og vedlikehold.

På generelt grunnlag nevnes det at eldre hytter er bygget etter andre krav enn dagens krav til laster og snømengder og at normalt vedlikehold som snøskuffing av tak må påregnes.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Jevnlig godt oppsyn takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.

TG 2 Vinduer

Hovedsaklig trevinduer med isolerglass, enkle glass i bad, bod og do. Et vindu soverom av nyere årgang, ellers eldre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med mindre isolasjonsevne kontra dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Moderniseringer påregnes.

TG 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør, tredør med isolerglass, eldre. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass, noe nyere.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Inngangsdør tar endel i karm og anbefales justert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering/vedlikehold. Vurdere modernisering balkongdør.



TG IU Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord, nyere.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Er det mer enn 60cm fallhøyde så er det krav til gjerde/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Normalt modernisert/malt opp med årene.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Ikke unormalt utfra alder.

Konsekvens/tiltak

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

1 TG 1 Radon

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vil luftes bort under hytta.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Ukjent alder, muligens byttet da det er endel teglstein under hytten.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.



1 TG 1 Innvendige dører

Tredører. Normal funksjon utfra alder.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning av nyere årgang. Grå laminert overflate fronter og heltre benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

1 TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.



SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETROM

1 TG 1 Overflater og konstruksjon

Kammerdo med lufting over tak. Må tømmes avhengig av bruk.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 1J Vannledninger

Tilstandsrapport

Enklere plastrør i "bad" Styleboiler montert men en pumpeløsning. Ikke innlagt vann, derav ikke vurdert ytterligere.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år. Ledes i grunn.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

Automatsikringer ved toalettrom.

Spørsmål til eier

1. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Intet utført i vårt eierskap.
2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ukjent
3. 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
4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
5. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

6. 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 varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

7. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?

Nei

Inntak og sikringsskap

8. 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

9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja .

Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede 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.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført ihht byggeårets normer, forskrifter og krav. Enklere byggeskikk med punktfundamenter, avvik kan forekomme.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravinger og langvarige målinger.

Grunnmur og fundamenter

Hytten står på punktfundamenter. Det er utført vedlikehold med fundamenter, de fleste er nyere/utbedret. Ikke alle kontrollert pga tilgang. Ingen åpenbare avvik, men ytterligere kontroll når sesong tillater dette.



Terrengforhold

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Det ser ut til å være gravd en dreneringsgrøft på baksiden av hytten som er ment å lede vann bort/rundt hytta.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

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

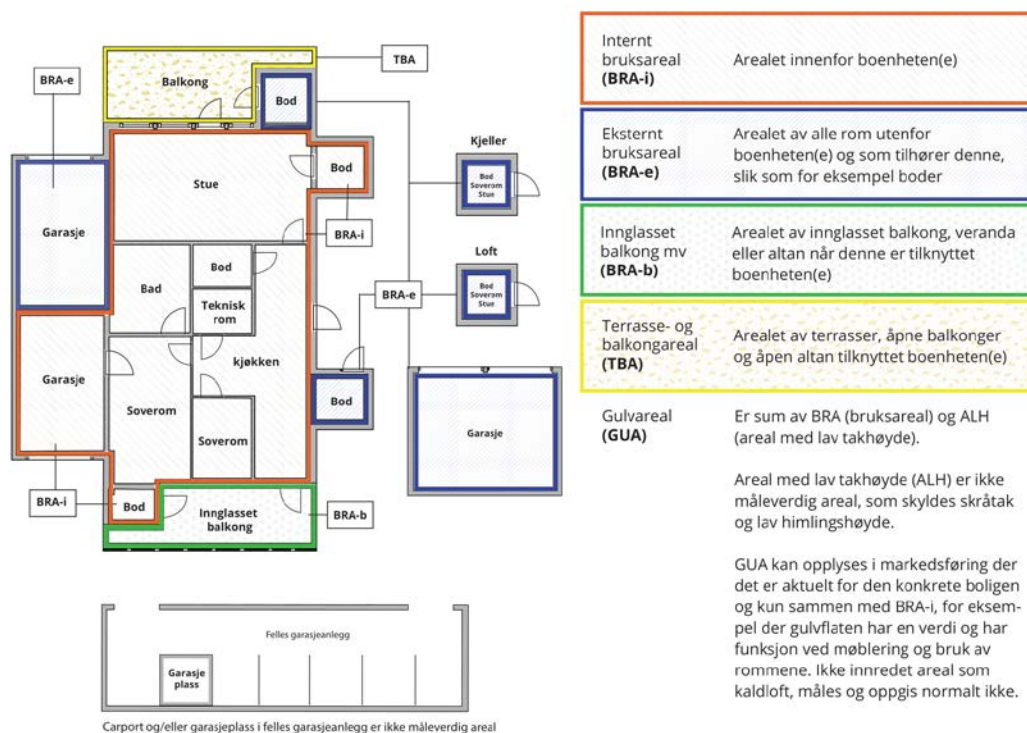
Hva er måleverdig areal?

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.



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	54	2		56	24
SUM	54	2			24
SUM BRA	56				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Toalettrom, Gang/vask, Vindfang, Soverom, Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken	Utv bod	

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Speilvendt.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Ikke fremlagt dokumentasjon.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	54	2

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.2.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	5	558	0		IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Velia 30							
Hjemmelshaver							
Nerheim Anne Marie Limmesand, Nerheim							
Martin L							

Siste hjemmelsovergang

År
2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.02.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- 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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperring 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden 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.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Tilstandsrapportens avgrensninger

- **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 fukttinnhold 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 slitasjegrad:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle 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 brukenheter 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](#)

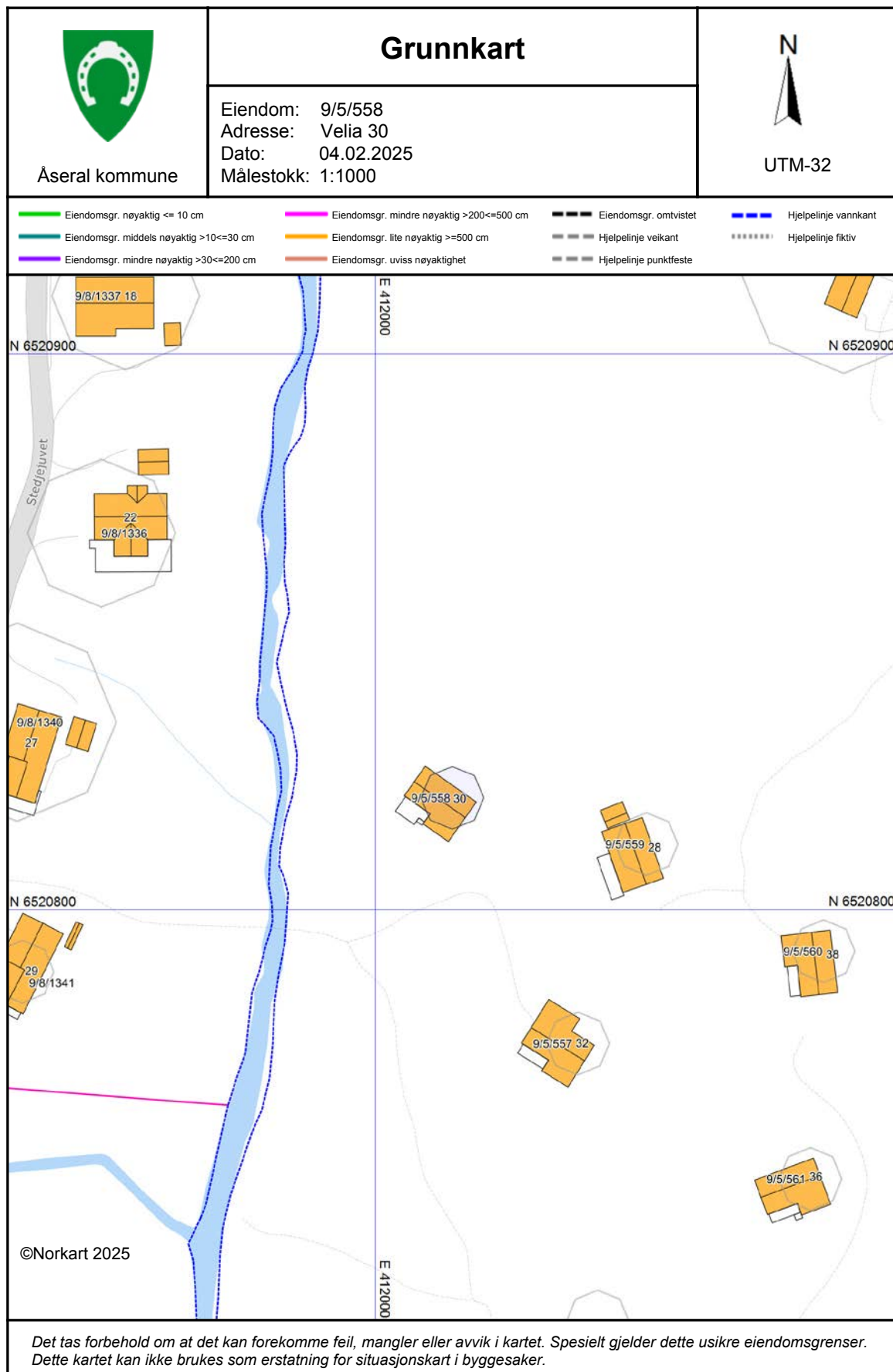
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BG7028>

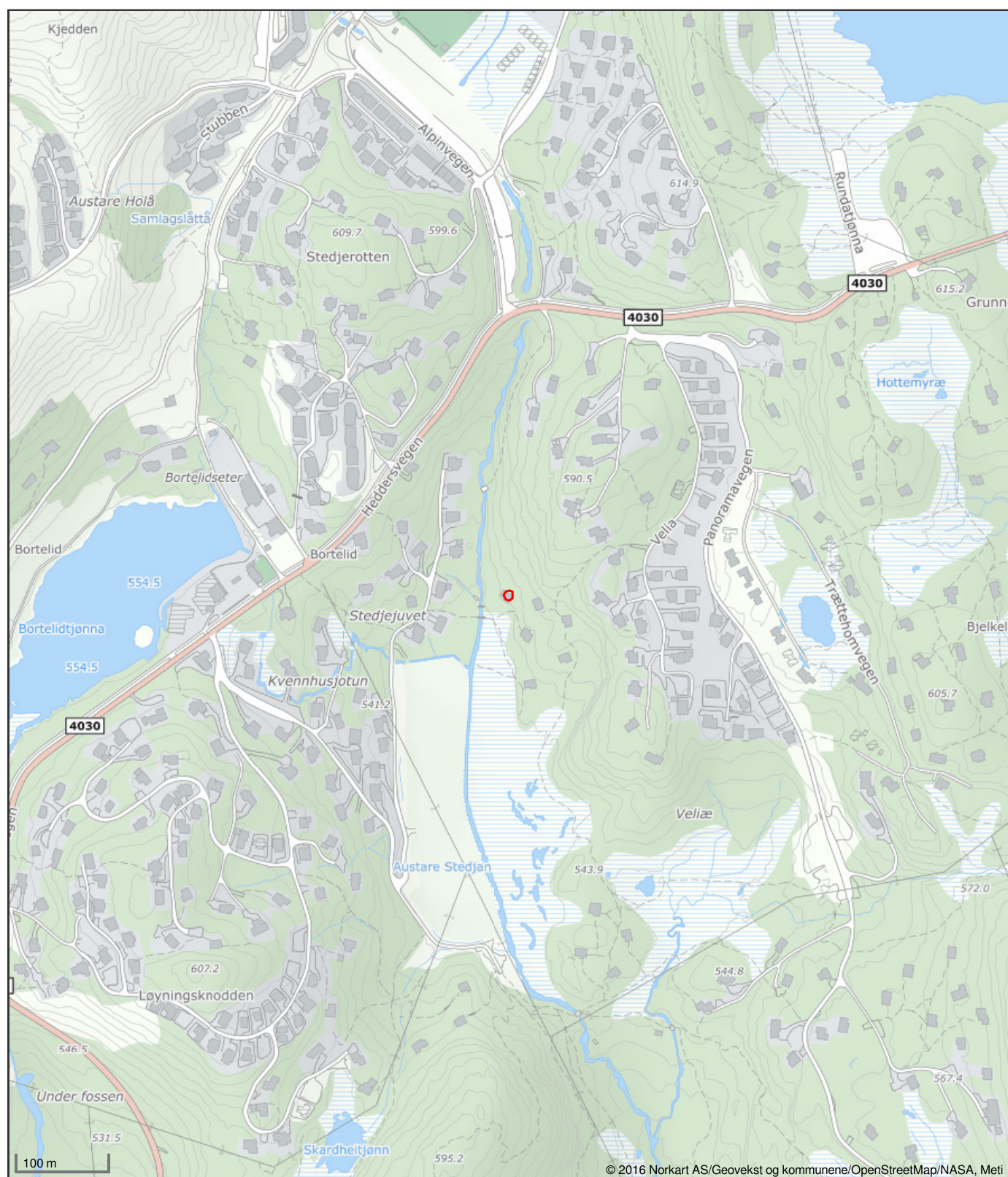
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

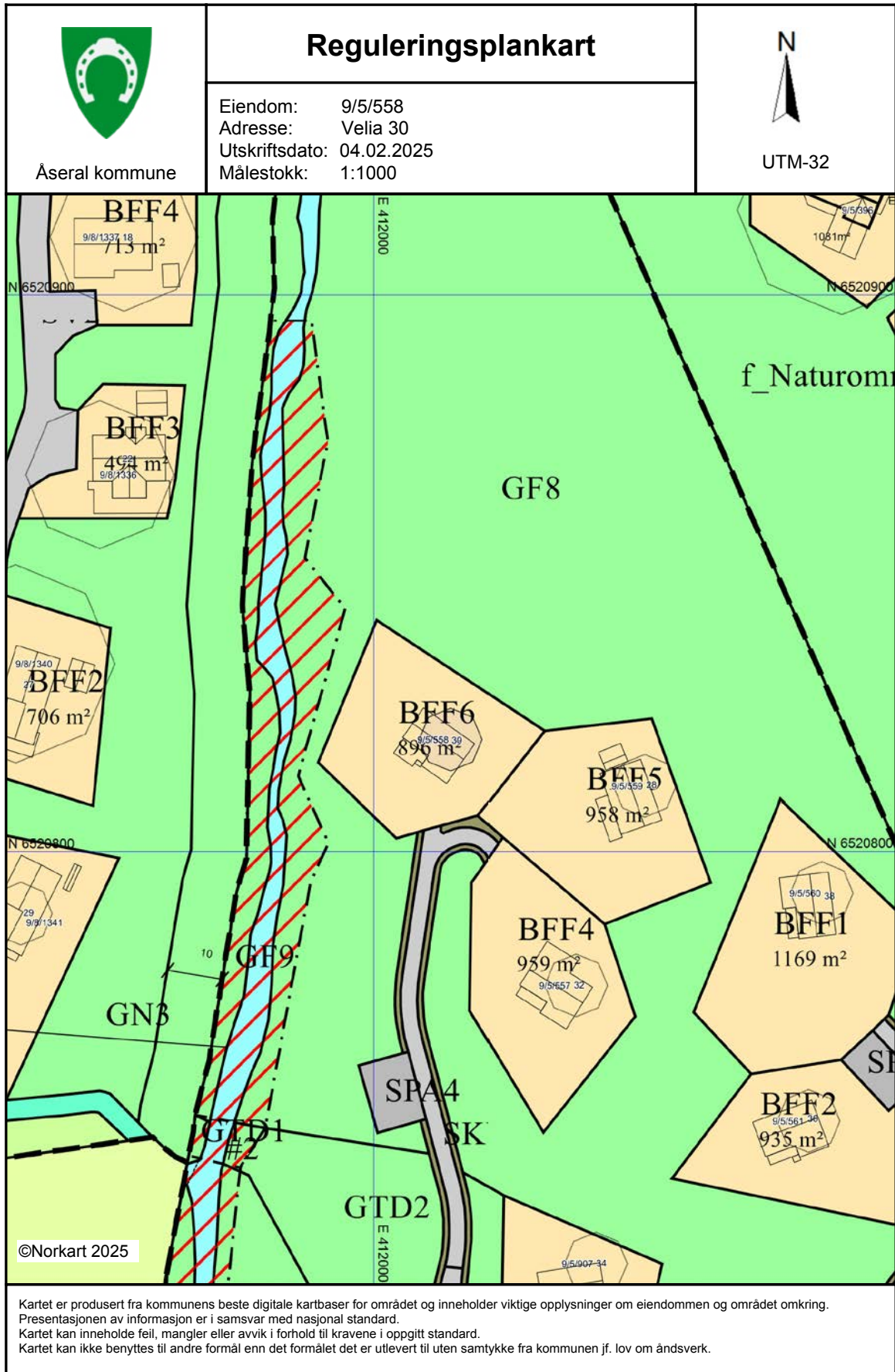




Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/5/558/



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



Tegnforklaring

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 §1)

 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 §1)

 Kjøreveg

 Annen veggrunn

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §1)

 Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §1)

 Fritidsbebyggelse - frittliggende

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk utrustning

 Veg

 Kjøreveg

 Annen veggrunn - grøntareal

 Parkering

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

 Blågrønnstruktur

 Naturområde

 Turdrag

 Turveg

 Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder

 Landbruksformål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vann

 Friluftsområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)

 Faresone - Flomfare

Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL2008 §12)

 Bestemmelseområde

Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE

 Bestemmelsegrense

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Bebyggelse som inngår i planen

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

REGULERINGSBESTEMMELSER

Velia Sør

Plan-ID 20210090

Dato: 09.08.2021

Sist revidert: 04.03.2022

1. GENERELT

- 1.1 Disse bestemmelser gjelder for området som er vist med reguleringsgrense i plankartet. Området kan ifølge plan- og bygningsloven disponeres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg, pbl. § 12-5 nr. 1

Fritidsbebyggelse: frittliggende fritidsbebyggelse

Fritidsbebyggelse: konsentrert fritidsbebyggelse

Skiløypetrase

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl §12-5 nr. 2

Kjøreveier

Annen veggrunn (grøntareal)

Grønnstruktur, pbl §12-5 nr. 3.

Friområde

Turdrag

Turveg

Landbruks-, natur- og friluftsmål samt reindrift, pbl §12-5 nr. 5

Landbruksformål

Bruk og vern av sjø og vassdrag, med tilhørende strandsone, pbl §12-5 nr. 6.

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner pbl §12-6

Frisikt

Flomfare

Høyspenningsanlegg

- 1.2 Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for nye boenheter til fritidsformål.

2. FELLES BESTEMMELSER

Eiendomsgrensene for hyttene i området kan avvike fra vist tomteinndeling i plan.
Overvann fra planområdet må ikke føre til ulempe for nedenforliggende eiendommer/ areal.

2.1 Rekkefølgekrav

1. Rekkefølgekrav gjeld for utbygging i alle utbyggingsområde i kommunedelplan for Bortelid, inkludert fortetting i eksisterende felt.

Før det vert gjeven byggeløyve til utbygging av nye hytteeiningar/ fortetting av esisterande felt skal følgjande sikrast gjennomført:

- Stiar og løyper i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid-Ljosland, 2020-2030
 - Aktivitetsområde, A1-A11 i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid-Ljosland 2020-2030.
2. Før det gis igangsettingstillatelse for nye fritidsboliger skal det være etablert kjøreveg og anlegg for kommunalt vann- og avløp fram til tomtegrense
 3. Alle nye fritidsboliger skal være koblet til kommunalt vann- og avløpsanlegg før det kan gis brukstillatelse. Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres og bygges i henhold til kommunens VA-norm.
 4. Skiløypetraseen skal opparbeides i forbindelse med etablering av avkjørselen fra Panoramavegen
 5. Turstien gjennom GTD samt bru skal opparbeidast, og det skal byggast bål plass med bord og benkar i tilknytning til klatrevegg i GF7 innan det er gitt byggeløyver til 10 einingar innan planområdet
 6. Panoramavegen skal reasfalterast frå avkøyring til hytteområdet og ut til fylkesvegen innan det er gitt byggeløyve til 25 einingar innan planområdet.

2.2 Dokumentasjonskrav

Før det gis byggetillatelse skal det for hvert bygg utarbeides:

- Planskisse som viser plassering av bygget på tomta med tilkomstvei og parkeringsplasser, i tillegg snitt som viser nytt og opprinnelig terreng med plassering av bygget.
- Koordinater for plassering av bygningskroppen og høyde på planert tomt.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Generelt

Det er ikke tillatt med private servitutter som er i strid med disse bestemmelser.

Bygningsmyndighetene kan når særlige grunner ligger til grunn gjøre unntak fra disse bestemmelser innenfor ramma til plan og bygningsloven.

Bygningsmyndighetene skal se til at bygningene får en form, fasade, vindusinndeling, materialer, farge og murer som harmonerer med omkringliggende bygninger og natur.

Tak skal utformes som saltak med vinkel mellom 20 og 35 grader.

Taktekking skal være grastak/ torvtak. Bestemmelsen gjelder ikke for eksisterende hytter.

Det skal brukes mørkebrun eller sort beis på bygningene.

Synlige murvegger på bygg høyere enn 0,5m skal kles med panel, naturstein eller liknende.

Det skal etterstrebases god tilpassing mot eksisterende terreng og mellom tomtene. Skråninger skal tilsås.

Det er tillatt å sette opp steingjerde i tradisjonelle materialer. Steingjerde skal være i naturstein og ikke høyere enn 0,8m.

Det er ikke tillatt med flaggstang.

Det er tillatt med forstøtningsmurer. Forstøtningsmurene skal være i naturstein og maks 0,8m høye. Se unntak fra denne bestemmelsen i 3.2.

Flomrapporten har vurdert flomsituasjonen langs de to største bekkene i området, og viser flomsikre høyder mot disse bekkene. Det er ikke vist flomsikre høyder fra de to små bekkene fra Velia, da nytt terreng i Velia og langs Panoramavegen ikke er skannet og lagt inn i det nasjonale kartverket. Bekkene er heller ikke markert med aktsomhetsområde i NVEs nettkart. I prosjekteringen av tomter langs disse bekkene (GF3 og GF5), må det tas særlig hensyn til håndtering av overvann.

3.2 Fritidsbebyggelse

Eksisterende fritidsboliger er benevnt med BFF1-10

Øvrig bebyggelse er nye tomter (BFF1-40 og BFK1-6). BFF24 er tatt ut av planen.

Utnyttelse

Maks BYA for BFF1-10 er 203m², hvorav hovedhytta kan maks være 150m² BYA

Maks BYA for BFF11-15 og BFF17--40 er 40% av tomtearealet.

Maks BYA for BFF16 er 20% av tomtearealet

Maks BYA for BFK1-6 er 50% av tomtearealet

Maks BYA inkluderer parkeringsareal

Det skal avsettes 2 biloppstillingsplasser per boenhet. Biloppstillingsplasser som legges på terreng skal ha en BYA på 18m²

BFF:

Det kan bygges bod eller garasje på henholdsvis 15 og 20m² BYA. Det tillates både frittliggende og sammenhengende. Bestemmelsen gjelder ikke for BFF16.

Møneretning for BFF23 er nord-sør/ parallelt med tomtas lengderetning.

Møneretning for BFF25 – 40 er øst-vest.

BFK:

Begge parkeringsplassene kan etableres i garasje/ carport.

Det er ikke øvre grense for areal som avsettes til garasje/ carport.

Høyde

Maks mønehøyde for eksisterende fritidsboliger, BFF1-10, er 6,5m.

Maks mønehøyde målt fra nytt terreng for nye hytter er angitt i tabellen nedenfor.

Pipe kan trekkes over denne høyden.

Mønehøyde for garasje målt fra nytt terreng skal ikke overstige 4 meter.

Mønehøyde for bod målt fra nytt terreng skal ikke overstige 3,5 meter.

Maks høyde planert terreng og flomsikker høyde er angitt i tabellen nedenfor.

Tomt	Mønehøyde	Flomsikker høyde*	Maks. planeringshøyde
BFF11	8,0	-	538,0
BFF12	8,0	-	540,5
BFF13	8,0	-	544,5
BFF14	8,0	-	546,0
BFF15	8,0	-	543,5
BFF16	7,0	-	**
BFF17	8,0	533,95	537,5
BFF18	8,0	533,95	537,5
BFF19	7,5	533,95	537,3
BFF20	8,0	533,95	537,0

BFF21	8,0	533,95	536,0
BFF22	6,5	533,95	535,0
BFF23	6,0	533,95	534,8
BFF25	6,5	533,95	534,7
BFF26	6,5	533,95	534,7
BFF27	6,5	533,95	534,6
BFF28	7,5	533,95	534,5
BFF29	7,5	533,95	534,5
BFF30	7,5	533,95	534,4
BFF31	7,5	533,95	534,3
BFF32	7,5	533,95	534,2
BFF33	7,5	533,95	534,2
BFF34	7,5	533,95	534,1
BFF35	7,5	533,95	534,1
BFF36	6,5	533,95	534,1
BFF37	7,5	533,95	534,3
BFF38	7,5	533,95	534,6
BFF39	7,5	533,95	535,0
BFF40	6,5	533,75	536,0
BFK1	8,0	-	537,8
BFK2	8,0	-	537,7
BFK3	8,0	-	537,7
BFK4	8,0	-	537,6
BFK5	8,0	-	537,5
BFK6	8,0	-	537,4

**Flomsikker høyde gjelder mot hovedbekkene i området (VFR og GF16). De små bekkene/ overløpene fra Velia (GF3 og 5) må vurderes/ planlegges sammen med endelige tomte høyder langs disse.*

***Bygninger tilpasses terrenget. Planering av areal er tillatt. Det skal unngås høye eksponerte skjæringer.*

Frittstående garasjer og boder

Det tillates frittstående garasje og boder. Kommunen kan godkjenne at garasjer kan plasseres inntil 1m fra nabogrense og inntil 2m fra grense mot veg. Det skal legges vekt på at bygningene får en tiltalende ytre på alle frittstående sider.

Parkering

BFF11-53 og BFK1-6 (nye hytter) skal ha parkering på egen eiendom.

Eksisterende hytter

BFF1-2 kan etablere parkering på SPA2

BFF3 kan etablere parkering på SPA3

BFF4-5 kan etablere parkering på SPA4

BFF4 kan etablere parkering på egen tomt, dersom disse erstatter parkering på SPA4

BFF6 kan etablere parkering innenfor egne formålsgrenser

BFF7-10 kan etablere parkering innenfor egne formålsgrenser

Når eksisterende tomter får parkering innenfor planområdet, utgår retten til parkering på fellesarealer.

SPA1 skal være tilgjengelig for besøkende ved klatreveggen.

Spesielt for konsentrert fritidsbebyggelse

Hyttene kan bygges i kjede. Det kan bygges takterrasse over garasje/ carport.

Hyttene kan både bygges med og uten underetasje. Maks høyde for planert terreng gjelder terrenget mot vegen. Det er tillatt med tilbakefylling. Dersom høyden i bakkant av tomte er mer enn 2,5 meter skal det settes opp sikringsgjerde.

Spesielt for enkelttomter

BFF11-15:

Ved opparbeidelse av tomtene, kan det etableres forstøtningsmurer på inntil 1,5m høyde. Murene kan trekkes ut til formålsgrensene, med unntak av formålsgrense annen veggrunn. Minsteavstand mellom mur og formålsgrense annen veggrunn er 1,5m.

BFF16:

Tomta kan opparbeides med inntil tre boenheter (frittliggende eller sammenhengende). Tomta kan seksjoneres/ fradeles.

Byggegrensen deler tomte i to. I øvre del kan det etableres hytter.

Regulert støttemur kan etableres i forbindelse med etablering av adkomst/ stikkveg til hyttene. Maks høyde er 1,5m.

BFF17-40:

De aktuelle tomtene grenser til myrareal som bevares. Mot myrarealet skal både fyllinger og fyllingsfot (bunnen av de telefrie massene) holdes innenfor arealet som er avsatt til fritidsbebyggelse.

Det kan planeres i nivå med planert terreng under hytta med telefrie masser inntil 1,5m utenfor byggegrensen.

Utenfor byggegrensen kan det etableres terrasse/ treplattung på påler, med tilhørende rekkverk. Synlig høyde av påler skal ikke overstige 1m. Terrasser/ treplattinger skal ikke ha mindre enn 1m avstand fra formålsgrensen.

BFF13, 20 og 21: Det tillates to boenheter per tomt. Enhetene kan bygges sammenhengende eller frittliggende. Tomtene tillates seksjonert/ fradelt.

BFF32 og 33: Det kan bygges inntil byggegrensen mot nabotomte, forutsatt at krav til brannsikring løses på egen tomt.

Skiløype

Nødvendige tiltak for etablering av skiløype er tillatt. Skiløypa krysser og overlapper deler av flomvegene. Tiltak må sees i sammenheng med bestemmelser for faresone flom og bestemmelsesområder.

I BST1 og BST2 skal det opparbeides grusa sti på 1,5m.

Innenfor BST1 kan det gjøres tiltak for å lede overvann til GF3 og GF5.

3.3 Teknisk

Teknisk infrastruktur kan legges i kjøreveg.

Ved etablering av teknisk infrastruktur i grøntareal skal kommunen godkjenne traseen. Traseen skal jordkles eller tilbakefylles med stedlige masser.

3.4 Veger

SKV2-5 (private veger) skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som for landbruksveg i vegklasse 3 med fast dekke. Veg i vegklasse 3 skal bygges på skånsom måte og tilpasses omgivelsene. Veghøyder kan etter søknad til kommunen fravike fra angitte høyder i plankartet.

Alle veger som bygges i tilknytning til myr/over myrareal skal legges på duk og ha dreneringmuligheter slik at vannet opprettholder sitt naturlige løp gjennom myra.

SKV6-9 (private veger) er mindre veger som kan anlegges med minimum 3 meter kjørebane med tillegg for nødvendig skulder/ skråningsutslag og grøft tilpasset stedlige forhold.

SKV6, samt privat veg internt på BFF16 kan ha stigning høyere enn 12,5%.

Sideareal til vei og skråningsutslag skal jordkles for etablering av stedegen vegetasjon.

Terreng i frisktsoner skal ikke være høyere enn tilstøtende vegbane, og vegetasjon eller andre tiltak skal ikke være høyere enn 0,5 meter i forhold til vegbane.

Ved GF5 skal høybrekket på SKV2 ligge vest for GF5, slik at overvannet ikke ledes vestover langs SKV2.

3.5 Grønnstruktur

Område til friluftsliv og turdrag kan skjøttes som skog tilpasset friluftinteressene i området.

Det kan i grønnstrukturområde anlegges nødvendig teknisk infrastruktur som, kabler og rør samt småbygg for trafo, sentraler og pumpestasjon etter kommunens godkjenning.

Vegfyllinger kan anlegges i grøntareal. Fyllinger skal jordkles og tilsås. Det tillates ikke fyllinger fra tomter i grøntareal.

Det skal opparbeides sti med grus i 1,5m bredde gjennom GTD1-5 og GF7. Stien skal kloppes på myr og myrlent terreng.

GF7 er område for klatrevegg. Innenfor GF7 er det tillatt å tilrettelegge for bord, benker, bål plass, samt gapahuk.

Innenfor GF3 og 5 kan det gjøres tiltak for å lede overvann på en sikker måte.

3.6 Landbruks-, natur- og friluftsmål, samt reindrift

Området er regulert til landbruk

3.7 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

Eksisterende terreng skal tas vare på i størst mulig grad. Etablering av gangbro ved #2 er tillatt.

4. HENSYNSSONER/ FARESONER

Faresone flom – utsatte områder (utenfor blokkerte områder)

Tiltak som innebærer heving av terrenget innenfor hensynssonen kan ha konsekvenser for flomsituasjonen, og må vurderes av fagkyndig.

Faresonen representerer ikke hvilke områder som kan flomme over, men hvilke areal som er beregnet som flomveger i utregningen av flomsikre høyder. På grunn av forskjeller i høyde på terrenget, vil den flomsikre høyden variere fra tomt til tomt.

Faresone høyspent

Det er ikke tillatt å oppføre bygg innenfor faresonen.

Sikringssone friskt

Terreng i frisksoner skal ikke være høyere enn tilstøtende vegbane, og vegetasjon eller andre tiltak skal ikke være høyere enn 0,5 meter i forhold til vegbane.

5. BESTEMMELSESOMRÅDER

#1-5 – maks høyder

Innenfor de følgende bestemmelsesområdene er det tillatt å etablere broer/ krysninger av bekkene. Løyper/ veger/ broer kan ikke overstige de gitte høydene, uten at dette er vurdert av flomkonsulent/ fagkyndig.

#1: +536,0

#2: +533,1

#3: +532,6

#4: +534,5

#5: +538,7

Dato...04.08.22.....

Inger Lisa Lund Stulen

BYGGETILLATELSE (Nynorsk)

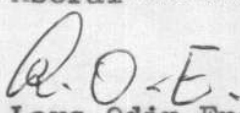
for arbeid etter § 93 i bygningslova av 18.6.65

Kommunaladministrasjonen

Byggjeplass (adresse)	Matr. nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bortelid		9	1-5	558
Kva slags arbeid	Kva slags bygg	Dato for søknaden	Bygningsrådet eller bygningssjefen sitt vedtak	
Nybygg	Hytte	15.02.79	dato 11.07.79	sak 20/79
Byggherren sitt namn	Adresse			Telefon
Einar S. Haver A/S	Postboks 3066, Mariero, 4001 Stavanger			XXXXXX
Meldaren sitt namn	Adresse			Telefon
Ing.f.a. Rafoss & Steinskog	Gyldenløvesgt. 7, 4600 Kr.sand S			042-22545
Ansvarshavaren sitt namn	Adresse			Telefon

Merknader:

- Byggjesøknaden, godkjende teikningar og denne byggetillatelsen skal alltid vera til stades på byggjeplassen.
- Denne byggetillatelsen fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang seinast om 1 år. Det same gjeld om arbeidet stoggar i lenger tid enn 1 år, jfr. § 96.
- Før ferdigattest eller mellombels bruksløyve er gjeve, må ikkje bygningen eller nokon del av han takast i bruk, jfr. § 99.
- Etter § 97 skal det først kontroll med byggjearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavar. Ansvarshavaren sine plikter og ansvar fylgjer av § 98.

.....**Isereal**..... den**11.07.79**.....

.....**Lars Odin Engeli**.....
bygningssjef

Vert sendt til:

- ☐ byggherren
- ☐ meldaren
- ☒ ansvarshavaren
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ forsyningsnemnda
- ☐
- ☐

ÅSERAL KOMMUNE
bygningssjefen
4540 Åseral

Åseral, 11.07.79

Einar S. Haver A/S
Postboks 3066, Mariero
4001 Stavanger

ANG. BYGNINGSSJEFENS VEDTAK I SAK 20/79

I samsvar med forvaltningslovens § 27 meddeles med dette at bygningssjefen har gjort vedtak i saka som vedlagte skriv viser.

Vedtaket kan påklages til bygningsrådet.

Klagefristen er 3 uker fra den dag da dette brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes bygningssjefen i Åseral. Den skal være undertegnet, angi det vedtaket som det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når brevet kom fram. Om adgang til å få klagefristen forlenget og om adgang til å påklage vedtaket selv om klagefristen er oversittet m.m., gjelder ellers bestemmelsene i forvaltningslovens §§ 29, 32. Om oppsettende virkning av klage, gjelder forvaltningslovens § 34.

Lars Odin Engeli
Lars Odin Engeli
bygningssjef

TIL SØKEREN

Søkeren underrettes med dette om

☒ at søknaden er godkjent.

Det forutsettes at ansvarshavende gjør seg kjent med sakens dokumenter. Det bemerkes at kontraktsforholdene mellom byggherren og ansvarshavende er bygningsmyndighetene uvedkommende. Eventuell stedfortreder for ansvarshavende på byggeplassen må oppgis til bygningssjefen.

☐ at søknaden ikke er godkjent av følgende grunner:

☐ at søknaden ikke er behandlet idet byggesøknaden er avslått/bortfalt.

Aseral

den 11.07.2011

ASERAL KOMMUNE

[Signature]
bygningssjefen

bygningssjef

Vedlegg:

☐ byggetillatelse

☐ instruks for ansvarshavende

☐

☐

Kopi til:

☐ byggherren

☐

☐

OPPLYSNING OM KLAGEADGANG

I samsvar med forvaltningslovens § 27 meldes med dette at bygningssjefen/bygningsrådet har truffet vedtak som gjengitt ovenfor.

Vedtaket kan påklages til bygningsrådet/fylkesmannen, jfr. b.l. §§ 14 nr. 3 og 17.

Klagefristen er 3 uker regnet fra den dag dette skriv kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristen. D. 11.07.2011. Bygningsrådet er underskrevet og det er påklaget. Bygningssjefen er underskrevet, angi det vedtak som det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når dette skriv kom fram. Om adgang til å få klagefristen forlenget og om adgang til å påklage vedtaket selv om klagefristen er oversittet m.m., gjelder bestemmelsene i forvaltningslovens §§ 29-31. Om oppsettende virkning av klage, gjelder forvaltningslovens § 34. Har De ikke adgang til å gjøre Dem kjent med disse bestemmelser, eller trenger De veiledning med hensyn til hva De skal eller kan gjøre, kan De henvende Dem til bygningsvesenet.

Jfr. bygningsloven av 18 juni 1965 (L) og bygningsforskriftene av 1. aug. 1969 (F). Mangeluttelling og mangelfulle tegninger vil forsinke saksbehandling. Sett "X" i rutene og gi nødvendige tilleggsopplysninger. Bruk blokkskrift eller skrivemaskin. Søknaden sendes i 2 eksemplarer.		ASERÅL KOMMUNE Bygningssjefen	
Til bygningssjefen i: ASERÅL, 4540 Åserål.		Mat nr. (Gnr./bnr./parsellnr.)	
Arbeidssted		Bortelid, gnr. 9, bnr. 1-5, parsell 558.	
Eier/fester av tomt (navn og fødselsnr.)		Adresse	
Einar S. Haver A/S, Postboks 3066, Mariero 4001 Stavanger.		Tlf.	
Byggherre (navn)		Adresse	
"		"	
Anmelder (navn)		Adresse	
Ing. fa. Rafoss & Steinskog, Gyldenløvesgt. 7, K. sand S. 042-22515.		Tlf.	
1. Arbeidet art (L. § 93, F. kap. 14)	☒ Nybygg ☐ Tilbygg ☐ Påbygg ☐ Ombygging ☐ Hovedreparasjon		
2. Bygningens art (L. § 70 - 86)	☐ Boligbygg ☐ Kontor-/forr. bygg ☐ Industri-lokale ☐ Bil arksted ☐ Driftsbygning for jordbruk ☐ Skole ☐ Lokale ☐ Forsamlingslokalene ☐ Garasje ☐ Utus ☒ Hytte ☐ Annet		
3. Vedlegg til søknaden (L. § 94 nr.3, F. kap. 14, 15, 52)	☒ Gjennpart av nabovarsel med kvittering (bruk blankett) ☒ Situasjonsplan/-kart påført navn på naboer og grensboere ☒ Etasjeler ☒ Snitt ☒ Faser ☐ Statistiske beregninger ☐ Konstruksjonstegning		
4. Disposisjonssekknad (L. § 7)	Det er vedlagt grunnlagt disposisjonssekknad fra bestemmelser i: Byggningslov ☐ Vedtekter ☐ Reguleringplan ☐		

5. Minste avstander (L. §§ 70 - 72, 81, F. kap. 26)		Til eiendomsgrænse: m Til veimeide: m Til annen bygning m på samme eiendom: m	
Minsteavstanden er målt på situasjonsplan/-kartet		Gård i høykant kraftlinje i eiendommen? ☒ Ja ☒ Nei	
6. Bebyggelsen (L. §§ 70 - 77, F. kap. 26)		Eldre bygg m ² Nybygg m ² I alt m ²	
Brutto gulvflate: m ²		Eldre bygg m ² Nybygg m ² I alt m ²	
Antall etasjer		Antall leiligheter	
På tegningen er anført: ☒ Romareal ☒ Etasjehøyde ☐ Ror volum ☒ Lysflate ☒ Bodareal		Tilfuktsrom er projektert ☐ i samsvar med Justisdepts. krav	
7. Innretning (F. kap. 31, 56)		Veier ☐ Fra ☐ Gjennkjøring ☐	

Nr. 2121 Forlag: Sem & Steensen A/S, Oslo 1-77

24. Sanitæranlegg (Meldesteier L. § 75)	Klosetter, bad, duk etc. Smørredass	
25. Ventilasjon (L. § 106, F. kap. 47)	Beskrivelse: 3 overkant av vinduer	
26. Sjøpneledkasterom, -plass (F. kap. 31.33, 48)	Frisklufts- og avtrekksventiler er vist på tegninger ☐ Mekanisk ventilasjon (egne tegninger innsendes)	
27. Oppvarmingsystem, piper og ildsteder (Meldesteier til bygningssjefen L. § 106, F. kap. 49)	Antall luker, ventilasjon, brannisolasjon, transportveg m.m.	
28. Brannvern (F. kap. 55)	Ovnshyring ☐ Elektrisk oppvarming ☐ Type ☐ Peis ☐ Ildsteder og feiedører ☐ er vist på tegningene	
29. Særskilt søknad (L. § 93, F. kap. 46.2)	Bygningen er: ☐ Branntrygg ☐ Brannherdig ☒ Trebygning	
30. Tilleggsopplysninger	For større bygg: ☐ Tegningene viser bygningens branntekniske klasse ☐ brannventilasjon, brannisolasjon m.v.	
31. Underskrifter	☐ Heiser ☐ Forstøtningsmur ☐ Innhegning mot veg	
X. Einar S. Haver A/S, K. sand S. 042-22515, Gyldenløvesgt. 7, K. sand S. 042-22515, Mariero 4001 Stavanger. Tlf. (042) 22 045. Byggherrens underskrift: [Signature] Anmelders underskrift: [Signature]		

BYGGETOMTA

8. Regulering, Oppmåling (L. § 22 - 23, 62 - 64)	Ligger tomta i regulert område? ☒ Ja ☐ Nei	Er tomta oppmålt? ☐ Ja ☐ Nei
9. Atkomst (L. § 66)	For boligbygg skal situasjonsplan/-kart vise garasjeplassering (også fremtidig)	
a. ☒ Tomta har atkomst til riksveg (fylkesveg)	Foreligger vegsjefens avklæringstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei	
b. ☐ Tomta har atkomst til kommunal veg		
c. ☐ Tomta har atkomst til privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei	
10. Vann (L. § 65)	Er atkomstvegen ferdig opparbeidet?	
Vannfor-syning fra: ☐ Offentlig vannverk ☐ Privat felles vannverk ☒ Brønn	Egen / felles brønn	Annet
Vann fra annet enn offentlig vannverk skal godkjennes. Foreligger slik godkjenning? ☐ Ja ☐ Nei		☐ Kopi vedlagt
11. Kloakk (L. § 66, nr. 2)	Kloakk tilknyttet: ☐ Offentlig kloakk ☐ Privat kloakkanlegg	☐ Vannklosett skal installeres
Annen ordning	Ordringen er tegnet inn på situasjonsplan/-kart og beskrevet i eget bilag	
12. Byggegrunn, Drenering (L. § 68, F. kap. 42-5, 45-2)	Grunnsens beskaffenhet: ☒ Fjell ☒ Grus/sand ☐ Leire	Annet
Drenering ved: ☐ Rør ☐ Antall rader	Rørdiameter	Rapport ☐ er vedlagt
Drensvann føres til: ☒ Terreng ☒ System	Overvann føres til: ☐ system ☒ Terreng	Selv-drenering
BYGGBESKRIVELSE		
13. Kjellergulv, Gulv på terreng (F. kap. 42-4, 31-24, 54-3)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	
14. Kjelleryttervegger (F. kap. 42-3, 54-3)	Dokumentasjon Angitt på tegninger ☐ Eget bilag ☐ nr. Jfr. statlige byggebestem.	Henv.
15. Yttervegger (F. kap. 43-1, 54-3, 55)	Dokumentasjon Angitt på tegninger ☐ Eget bilag ☐ nr. Jfr. statlige byggebestem.	Henv.
16. Dører, Vinduer (F. kap. 43-2, 54-3)	☒ Plassbygd Dokumentasjon Angitt på tegninger ☐ Eget bilag ☐ nr. Jfr. statlige byggebestem.	Prefabrikerte elementer/seksjoner Henv.
	☐ Forholdstallet f/F er angitt på plantegningene	Fabrikk. type
	Dokumentasjon Angitt på tegninger ☐ Eget bilag ☐ nr. Jfr. statlige byggebestem.	Henv.
	f=vindus-, derflater (F=Total ytterveggflate)	

17. Innvendige bærevegger (F. kap. 43, 53, 55)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)	
	☒ Plassbygd Dokumentasjon Angitt på tegninger ☐ Eget bilag ☐ nr. Jfr. statlige byggebestem.	Prefabrikerte elementer/seksjoner Henv.
18. Andre innvendige vegger (F. kap. 43, 53, 55)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner (lydisolasjon for skillevegg mellom leiligheter)	
	☒ Plassbygd Dokumentasjon Angitt på tegninger ☐ Eget bilag ☐ nr. Jfr. statlige byggebestem.	Prefabrikerte elementer/seksjoner Henv.
19. Etasjeskiller (F. kap. 44-1, 53, 54-3, 55-4)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner	
	☒ Plassbygd Dokumentasjon Angitt på tegninger ☐ Eget bilag ☐ nr. Jfr. statlige byggebestem.	Prefabrikerte elementer/seksjoner Henv.
20. Tak (F. kap. 45, 54-3, 55)	Materialer, konstruksjon, isolasjon, dimensjoner, takvinkel, $\leq$ 50°	
	☒ Plassbygd Dokumentasjon Angitt på tegninger ☐ Eget bilag ☐ nr. Jfr. statlige byggebestem.	Prefabrikerte elementer/seksjoner Henv.
21. Oppbygg over tak	Tekning ☐ Takstein ☒ Takpapp ☐ Asbest ☐ sementplater ☐ sk er ☐ Metall-plater ☐ Annet	
	☒ Plassbygd Takets, lofts ventilasjon m.v.	Prefabrikerte elementer/seksjoner Fabrikk, type
22. Balkonger, terrasser og andre fasade-fremspring (F. kap. 44-2.)	Dokumentasjon Angitt på tegninger ☐ Eget bilag ☐ nr. Jfr. statlige byggebestem.	Henv.
23. Trapper (F. kap. 46.)	Dokumentasjon Angitt på tegninger ☐ Eget bilag ☐ nr. Jfr. statlige byggebestem.	Henv.

Bygningssjefen, sak 20/79

Einar S. Haver A/S
Postboks 3066, Mariero

4001 Stavanger

ANG. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR HYTTE, TOMT NR. 558
Bortelid, GNR. 9 , BNR. 1 - 5

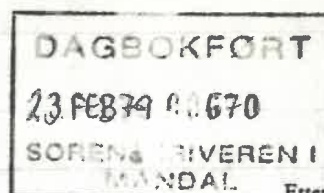
Bygningssjefen gir byggetillatelse på følgjande vilkår:

- 1.a) "Regler for hyttebygging i Åseral" skal følgjast.
 - b) Føresegnene tilhøyrande disposisjonsplanen for området skal følgjast.
 - c) Avløp for spillvatn skal godkjennast av bygningssjefen. (NB. ikkje innlagd vatn)
2. Ing.fa. Rafoss & Steinskog godkjennes som ansvarshavende. Ansvarshavende må påsjå at retningsliner for ansvarshavende blir følgde.
- 3.a) For utedoen skal det brukast prefabrikert utedo av type Kombio, Snurredassen og Toa - Throna eller tilsvarende, eller det kan støypast tett samleikum med volum min. 1,5 m³ av skråbunntypen, jfr. vedlagte prinsippeskisse.
 - b) Kummen skal fungere etter formoldingsprinsippet.
 - c) Kummen skal luftes med avtrekk over tak.
 - d) Før utedoen tas i bruk skal han godkjennast av bygningssjefen.

Åseral, 11.07.79

Lars Odin Engeli
Bygn.sjef

Kontraktsformularet er utarbeidet av Norges Bondelag.
Kontrakten føres på lager hos
Landbruksforlaget, Boks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.



FESTEKONTRAKT

Eierens navn: Oddmund Repstad,

Adresse: 4543 Lognatun.

Festerens navn: Einar S. Haver A/S,

Adresse: Postboks 3066, Mariero 4001, ~~XXXX~~ Stavanger.

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. Tomt.
Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Bortelid, gnr. 9 bnr. 1-5
i Åseral kommune for tidsrommet fra 30/1 1979 til 31/12 2009

Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand. Krav herom må festeren framsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomta er avmerket i terrenget enten som a eller b nedenfor. Beliggenheten framgår ellers av vedheftede kartskisse:

- a) Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 558
b) Tomta er avmerket i terrenget med peler i tomtehjørnene.

2. Festeavgift.

Festeavgiften er kr. ~~550,-~~ for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. ~~600,-~~ pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut.

Festeavgiften indeksreguleres hvert femte/tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.

Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1 kan hver av partene kreve full revisjon av festeavgiften etter prisnivået i distriktet.

I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.

3. Bebyggelse.

Festeren har rett til å føre opp én bygning (hytte) som skal plasseres

a) slik at pelen i terrenget faller innenfor hytta.

b) innenfor pelene i tomtehornene.

Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe farger må ikke brukes på noen del av hytta.

4. Renovasjon.

Avfall og kloakk må ikke forurense noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenere omgivelsene.

Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende renovasjon, kloakkering m.v.

5. Atkomst.

Festet gir rett til rimelig atkomst til fots over eierens eiendom, og likeledes leilighetsvis framkjøring av proviant etc. Slik ferdsel må ikke sjenere driften av eiendommen.

For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

6. Høgst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.

Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde og ikke i vesentlig grad forandre området karakter. Festeren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarkskarakter. Materialtransport m.v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m.v.

Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.

Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom.

Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. I spesielle tilfeller kan gjerde til vern av hytte mot beitedyr settes opp.

7. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta, så som varesalg, herbergevirksomhet o.l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

8. Bebyggelse m.v. i nabolaget.

Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m.v., forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.

9. Salg m.v.

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt.

10. Regler for festetidens utløp.

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning.

11. Regler ved mislighold.

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdslovens § 3, punkt 9. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnlatelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6 snarest mulig etter mottatt krav om dette.

Eieren kan, om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 6 % p.a.

Grunneieren har 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og andre krav med rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytta eller til tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

12. Omkostninger.

Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til tinglysing og stempeling av kontrakten samt konsesjon, bæres av festeren.

13. Særbestemmelser, som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

VEDRØRENDE FESTE KONTRAKT FOR BORTELID HYTTEOMRÅDE.

- pkt. 1. Festetid 30 år. Tomta avmerket som a), b) Strykes.
 pkt. 2. Festeavgiften reguleres hvert 10 år.
 pkt. 3. b) Strykes.

pkt. 13 SÆRBESTEMMELSER

- a. Innfestningsavgiften kr. 10.000,- betales kontant til Utmarkslaget ved undertegnelse av denne kontrakt.
 b. Festeren betaler forskuddsvis sammen med festeavgiften en årlig avgift til renovasjon, vann, brøyting og vedlikehold av parkeringsplass. Denne avgiften er kr. 100,- ekskl. m.v.a. og fordeles slik: Renovasjon kr. 15,-, vann kr. 20,- og brøyting/vedl.h. av parkeringsplass kr. 65,- inntil videre.
 c. Bråk, fyll og uorden, misbruk av radio, hyttebygging på helligdager eller annet som kan være til skade og ulempe for bortfesteren eller andre, er ikke tillatt.
 d. Ved utleie av hytta er festeren ansvarlig for at feste-kontrakten blir holdt.
 e. Føresegnene tilhørende disposisjonsplan for Bortelid hytteområde godkjent ved brev av 8. november 1978 fra Fylkesmannen skal gjelde som en del av denne kontrakt.

14. Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

Kr.sand S.,

30/1-79.

Sted

Einar S. Haver a.s

Oddmund Rysstad

Einar S. Haver

Eier

Fester

Terese Rysstad

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

1. *Jan Omdal* 180340

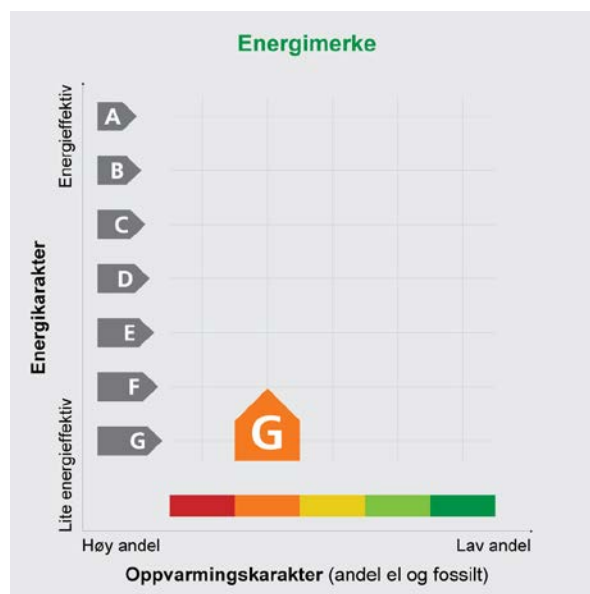
2. *Bodil Erkeren* 220640-

Riktig gjennpart bekreftes

Lilly

Adresse	Velia 30
Postnr	4540
Sted	ÅSERAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	9
Bnr.	5
Seksjonsnr.	
Festenr.	558
Bygn. nr.	169307385
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1313273
Dato	16.09.2021

Innmeldt av Atle Topstad Nygård



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

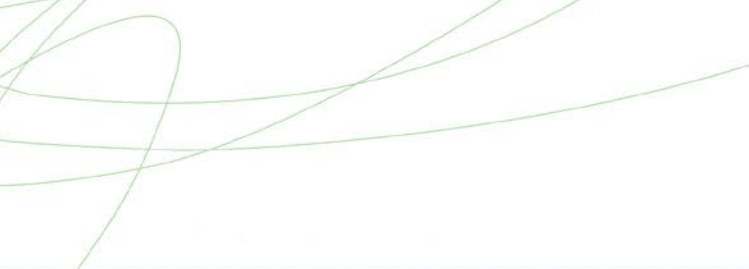
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.energimerking.no

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.

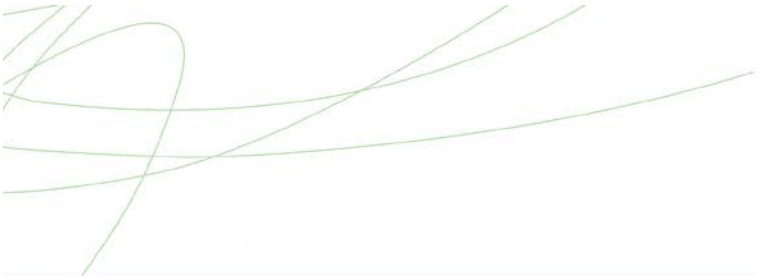
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Randsoneisolering av etasjeskillere
- Utskifting av vindu
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Isolering av gulv mot grunn
- Etterisolering av yttervegg
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnatts, alternativt pelletskamin

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 byggskaader.



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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Annet småhus

Byggeår: 1979

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 54

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

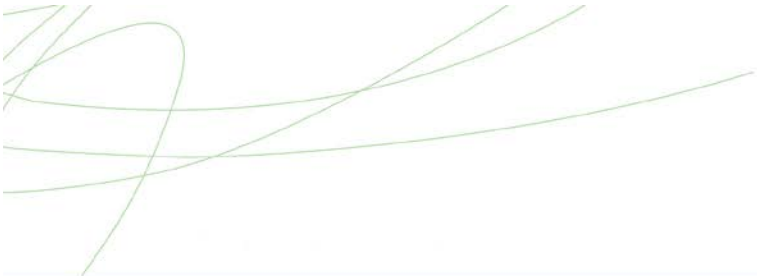
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Vet ikke

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Velia 30

Postnr/Sted: 4540 ÅSERAL

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 16.09.2021 19:51:26

Energimerkenummer: A2021-1313273

Ansvarlig for energiattesten: Atle Topstad Nygård

Energimerking er utført av: Atle Topstad Nygård

Gnr: 9

Bnr: 5

Seksjonsnr:

Festenr: 558

Bygnnr: 169307385

Bygningsmessige tiltak**Tiltak 1: Montere tetningslister**

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 3: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av vegg.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 6: 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 varmeanlegg**Tiltak 7: Installere luft/luft-varmepumpe**

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Tiltak 8: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner / peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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 vegg.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Montér 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 persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Anders Kjebekk

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 05 28

Mob.: 979 94 207

anders.kjebekk@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

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.

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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 oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 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

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 kontraktsignering. 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 eiendomsmeglerkjede.

BUDSKJEMA



Eiendom:

Velia 30, 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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren 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	Dato/sted

Signatur

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

GEIR FLAA JOHANSEN | Eiendomsmegler | **95 00 00 00**

geir.johansen@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. LUND** | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22