

Panoramavegen 99

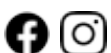
Åseral



Prisantydning: **kr 2 890 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Området
Åseral

Adresse
Panoramavegen 99

Prisantydning
kr 2 890 000,-

Omkostninger: **kr 88 720,-**
Totalpris: **kr 2 978 720,-**
Kommunaleavgifter: **kr 5 776,-**
Formuesverdi: **kr 775 058,-**

Primærrom: 98 m²
Bruksareal: 111 m²

Boligtype: Hytte
Byggeår: 2007
Soverom: 4
Rom: 5
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Festet tomt
Tomteareal: 641 m²



Geir Flaa Johansen
Eiendomsmegler

95 00 00 00
geir@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Lund
Østre Ringvei 22
38 02 22 22
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

INNHold

1.etg.: Gang, stor bod med egen inngang, stue/kjøkken, bad, vaskerom/bod og 2 soverom.

Loft: Stue og 2 soverom.

STANDARD

Flott hytte med gode romsløsninger og følgende innhold. 1.etg.: Gang med garderobeplass og inngang praktisk romslig bod med egen inngang. Stue med spiseplass, panoramavinduer som gir mye lys, god takhøyde, flott peis med steinsatt mur og utgang terrasse. Åpen kjøkkenløsning med komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Pent bad med dusjkabinett, wc, 2 badersinnredninger samt skap. Badet har inngang badstue med benker og ovn. Vaskerom/bod med opplegg vaskemaskin. 2 soverom med garderobeskap. Loft: Liten stue med kott i knevegg og 2 soverom. Terrasse med sol og utsikt.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 98 kvm, Bruksareal: 111 kvm Sekundærrom: 13 kvm.

Bra. pr. etasje.: 1. etg. 92 m² - Loft 19 m².

1. etasje - P-rom inkl.: Gang, bad, vaskerom, badstue, soverom, soverom 2, stue/kjøkken.

1. etasje - S-rom inkl.: Bod.

Loft - P-rom inkl.: Soverom, soverom 2, loftstue.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Vaskerom og terrasse er ikke på opprinnelige tegninger. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2007 i følge Åsø kommunen.

OPPVARMING

Ved og elektrisk. Varnekabler i hele 1.etg. med unntak av soverom. Peis i stuen.

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

ovner i disse rommene.

TILSTANDSRAPPORT

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av M2 Takst AS den 03.10.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. 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 bygget 2007, dagens eiere har eid siden 2016. Etablert område med mange gode kvaliteter. Innholdsriktig koselig hytte, ligger relativt usjenert til. Solrikt. Hytten fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand, men det er påpekt merknader. Vaskerom er trolig ment som en bod, har ikke fuktsikre løsninger mm lik dagens krav. 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. 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.

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:

TG3:

Innvendig > Innvendige trapper:

Det er ikke montert rekkverk. Ingen rekkverk eller håndløper.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom:
Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet. Det er sluk i rommet men ikke synlig membranløsninger i sluken eller med oppkant mot vegger.

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom:
Det er avvik: Lufteventil men denne brukes til tørketrommel.

TG2:
Utvendig > Nedløp og beslag:
Det er avvik: På enkelte vinduer er det ikke skråstilt vannbord under. Her kan det komme fukt inn bak kledning, ikke optimal løsning, men ei heller observert åpenbare avvik som følge. Det samme gjelder en ventil.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift. Noe heng/sig i terrasse ytre del mot inngangsparti og noe skjevhet gjerde samme sted.

Innvendig > Overflater:
Det er avvik: Det er hulrom under enkelte fliser i gang/stue.

Innvendig > Radon:
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad:
Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er lite fall fra dør mot sluk i rommet og ellers.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad:
Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet. Noe redusert tilgang grunnet dusjkabinett og noe flislim i kant av sluk, ikke mulig å kvalitetssikre membranløsningen. Uansett vil denne ha oppnådd mer enn halvparten av estimert levetid slik at vedlikeholdsbehov kan forekomme.

Våtrom > Ventilasjon > Bad:
Det er avvik: Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom:
Det er avvik: Det er ikke fall mot sluk i rommet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Det er avvik: Funksjon til rør i rør er at evt lekkasjevann skal ledes til rom med sluk og fuktsikre løsninger. Det er ikke fuktsikre løsninger i rommet, trepanel ned til gulv. Ved evt lekkasje (som skjer sjeldent) så vil vann kunne spre seg i etasjen. Mangler tettemuffe mellom blått og hvitt rør.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

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

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

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

2.1.2 Årstall: 2023.

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Det ble gjort en oppgradering på badet med våtromsvifte.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Keas.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

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

13.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

13.1.2 Årstall: 2016

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Alle takrennene i tre ble byttet ut med dagens metall-takrenner

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Loka og Dvergsnes A/S

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja

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

Skriv opplysningene her:

PANORAMAVEGEN 99

1. Persiennene har normal slitasje, må dras i med varsomhet.
2. Vi har sett en istapp ved inngangspartiet, taket over ble av eier forsterket med ekstra takpapp.
3. Vindu 2 fra høyre i stua har muligens en liten punktering da det er observert noe fuktighet i sterk kulde utendørs.
4. Hyttas fasade fikk av eier et strøk med olje våren 2021.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Fra Kristiansand følg RV9 til Hornnes, ta til venstre i rundkjøring ved Esso bensinstasjon. Følg skilt til Bortelid. Ta første vei til høyre etter innkjøring til alpinanlegget. Følg Panoramavegen oppover til hytten kommer på venstre hånd. Fellesvisning vil bli skiltet.

BELIGGENHET

Attraktiv og solrik beliggenhet på Bortelid Panorama 3 med flott utsikt og gode solforhold. Umiddelbar nærhet til oppkjørte skiløyper og nydelig turterreng. Alpinanlegg, skistadion og matbutikk i nærheten. Sommerstid er det gode bade- og fiskemuligheter. Det kan også nevnes blant annet sandstrand, frisbeegolf bane, minigolf, sykkelløype, bensinpumper og el-bil ladere i nærheten. Bortelid ligger ca. 650 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder. Avstand 99 km. fra Kristiansand 110 fra Mandal, 127km. fra Arendal og 237 km. fra Stavanger.

TOMT

Areal: 641 kvm, Eierform: Festet tomt

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er festet. Grunneier er Knut Repstad. Årlig festeavgift er pr. 2023 kr. 3 537. Festeavgiften ble sist regulert 2019 og indeksreguleres hvert femte år iht. festekontrakten. Festetiden er 80 år regnet fra 12.01.2004. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger tinglyst forkjøpsrett for grunneier. Grunneier har i forkant av salget bekreftet at han ikke ønsker å benytte seg av forkjøpsretten. Se vedlagte festekontrakt.

PARKERING

Biloppstillingsplasser på tomten.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 11.09.2007. Ferdigattesten gjelder fritidsbolig gnr. 9, bnr. 197. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tillatelse for nybygg - fritidsbygg - gnr. 9, bnr. 197, datert 25.10.2004 og 14.04.2005.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse og privat vei, tilhører reguleringsplanfor Grønalia, datert 10.06.2004. 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.

VEI / VANN / AVLØP

Adkomst over grunneiers eiendom med vedlikeholdsplikt. Tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har installert vannmåler.

HEFTELSER / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:
Dagboknr.: 1759 - Festekontrakt - Vilkår. Tinglyst: 16.04.2004. festetid: 80 år. Årlig festeavgift: NOK 3.100. Pant for forfalt festeavgift. Bestemmelser om regulering av leien. Kan ikke overdras uten samtykke av hjemmelshaver/utleier. Med flere bestemmelser. Gjelder Feste.

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.

Rettigheter som følger eiendommen: Ingen rettigheter funnet.

UTLEIE

Hytten har ikke egen utleiedel.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter D

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

2 890 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

72 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 890 000,-))

88 720,- (Omkostninger totalt)

2 978 720,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 5 776 pr. år

Beløpet inkluderer abonnementsgebyr vann kr. 950,-, abonnementsgebyr avløp kr. 3 592,-, feiing kr. 443,- pr. pipeløp og målerleie kr. 457,-. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk med hhv. kr 21,- pr. m³ for vann og kr. 56,- pr. m³ for avløp.

Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjonsgebyr for 2023 er kr. 3 073,-.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Fjellparkavgift, løypepreparering og aktivitetstilbud på Bortelid kr. 1 518,-

Brøyteavgift, privat parkering ved hytta kr. 5 535,-

FORMUESVERDI

Kr. 775 058,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Panoramavegen 99, Gnr. 9 Bnr. 197 i Åseral kommune.

BOLIGTYPE

Hytte

EIERFORM

Selveier

SELGER

Hilde Irene Peterson

Lars Jørgen Peterson

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:

Kjølenskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

Personlige eiendeler som ski, utstyr, tøy, dyner, puter, håndklær medfølger dessverre ikke. Løsøre som møbler i stue og spisebord medfølger. Selger ønsker å beholde grå sofa i 2. etasje.

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.

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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 95 00 00 00.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

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.

LOVVERK

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 bygningssakyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. 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.

HVITVASKING

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

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

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

OPPGJØR

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. Sørmeqleren 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.

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

13-23-0116

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeqleren's hjemmeside www.sormeqleren.no/13-23-0116. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Geir Flaa Johansen, tlf. 95 00 00 00

VEDERLAG

Annonsepakke To halvsider i Fædrelandsvennen 7 og 10/10 (Kr.5 500)
Digital grunnpakke (Kr.2 990)
Oppgjør (Kr.11 900)
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)
Provisjon (forutsatt salgssum: 2 890 000,-) (Kr.72 250)
Tilrettelegging (Kr.15 500)
Totalt kr. (Kr.108 725)

SØRMEQLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 05.10.2023

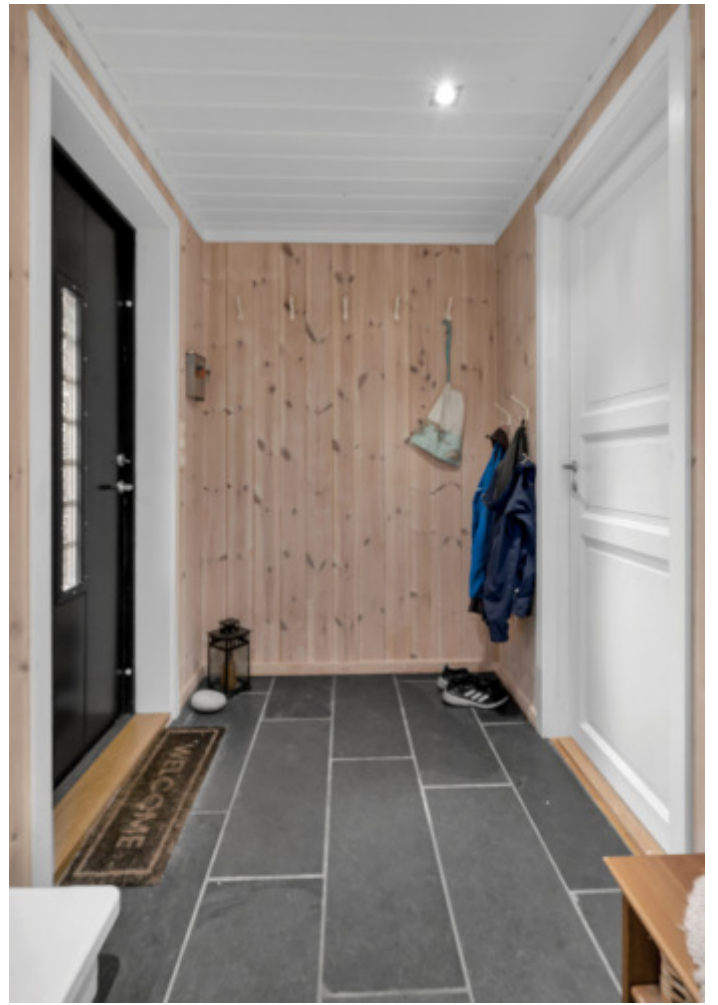
















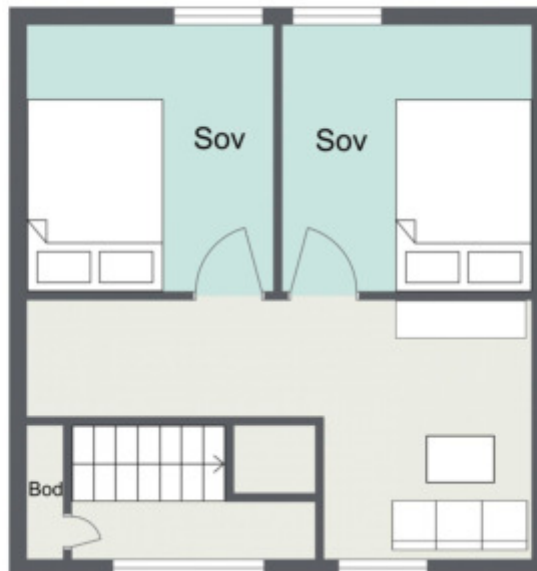
 Boligfotograf.net



SØRMEGLEREN

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

Plantegning 1. etasje



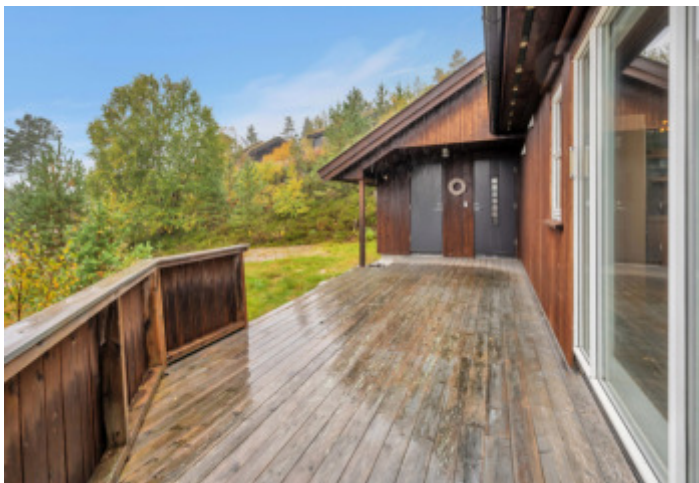
 Boligfotograf.net



SØRMEGLEREN

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

Plantegning 2. etasje





Panoramavegen 99

Høyde over havet

612 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 38 min 🚗
🚗 Bortelid skisenter Linje 178	4 min 🚗 2.2 km
🚗 Bortelid Linje 178	5 min 🚗 2.7 km

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 36 min 🚗
Arendal	1 t 59 min 🚗
Stavanger	3 t 35 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Bortelid	5 min 🚗
---------------------	---------

Vintersport

- Alpin
- Bortelid Skisenter
 - Kjøretid: 5 min
 - Skitrekking i anlegget: 6



Aktiviteter

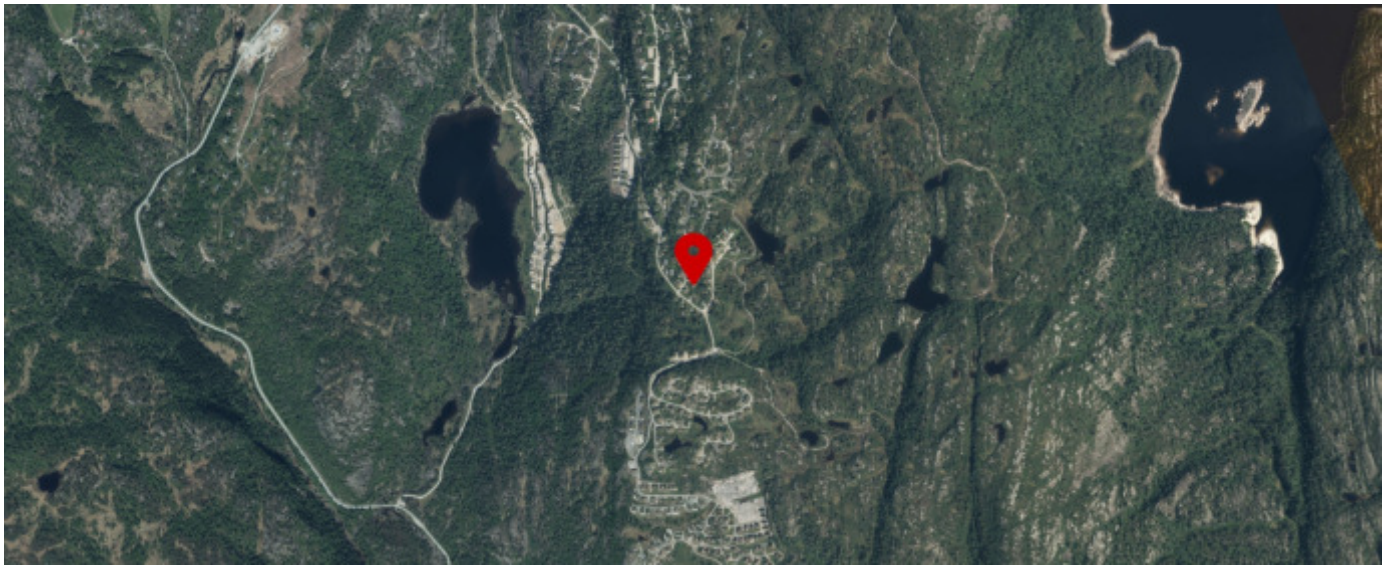
Minigolf	5 min 🚗
Frisbeegolf	5 min 🚗
Bortelid Skiskytterstadion	5 min 🚗

Sport

⚽ Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	16 min 🚗 12.5 km
⚽ Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	30 min 🚗 29.4 km

Dagligvare

Nærbutikken Bortelid	5 min 🚗
----------------------	---------



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren Øst, avd. Lund kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

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 ☐ Fryseskap / -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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, 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, krokhangte 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 løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

- Personlige eiendeler som ski, utstyr, tøy, dyner, puter, håndklær medfølger desverre ikke.
- Løsøre som møbler i stue og spisebord medfølger.
- Selger ønsker å beholde grø
sofa i 2 etg.

Kr. Sand 29/9-23

Sted/dato

Hans Jørgen Pettersen

Selgers signatur

Stille J. Pettersen

Selgers signatur

Egenerklæring

Panoramavegen 99, 4540 Åseral

29 Sep 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Panoramavegen 99

Postadresse

Panoramavegen 99

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?

februar 2016

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hytta er brukt som en fritidsbolig med ca 50 overnattinger pr år.

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Peterson, Hilde Irene

Medselger

Peterson, Lars Jørgen

Forbehold

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Det ble gjort en oppgradering på badet med våtromsvifte.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Keas

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

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

Ikke relevant for denne boligen.



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

13.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

13.1.2 Årstall

2016

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Alle takrennene i tre ble byttet ut med dagens metall-takrenner

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Loka og Dvergsnes A/S

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.



27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

1. Persiennene har normal slitasje, må dras i med varsomhet.
2. Vi har sett en istapp ved inngangspartiet, taket over ble av eier forsterket med ekstra takpapp.
3. Vindu 2 fra høyre i stua har muligens en liten punktering da det er observert noe fuktighet i sterk kulde utendørs.
4. Hyttas fasade fikk av eier et strøk med olje våren 2021.

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 92947048

Egenerklæringsskjema

Name
Peterson, Hilde Irene

Date
2023-09-29

Identification

 Peterson, Hilde Irene

Name
PETERSON, LARS JØRGEN

Date
2023-09-29

Identification

 PETERSON, LARS JØRGEN



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:

Peterson, Hilde Irene
PETERSON, LARS JØRGEN

29/09-2023
20:34:18
29/09-2023
20:44:22

BANKID_MOBIL
E
BANKID

Tilstandsrapport

📍 Panoramavegen 99, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 197

Areal (BRA): Fritidsbolig 111 m²



Befaringsdato: 26.09.2023

Rapportdato: 03.10.2023

Oppdragsnr.: 13333-2755

Referansenummer: CC9722

Autorisert foretak: M2 Takst AS



Gyldig rapport
03.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. 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

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 byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 lovliggheit (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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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 bygget 2007, dagens eiere har eid siden 2016. Etablert område med mange gode kvaliteter. Innholdsrik koselig hytte, ligger relativt usjenert til. Solrikt.

Hytten fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand, men det er påpekt merknader. Vaskerom er trolig ment som en bod, har ikke fuktsikre løsninger mm lik dagens krav.

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.

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.

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

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	92	79	13
Loft	19	19	0
Sum	111	98	13

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

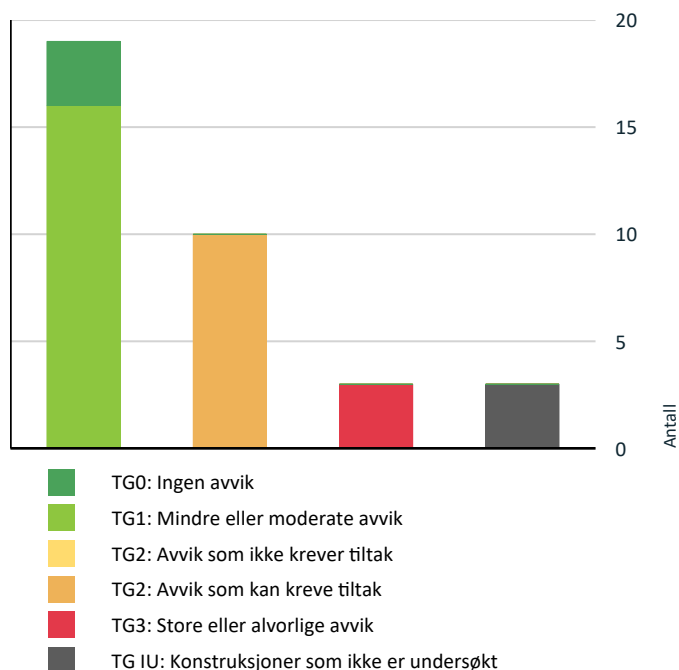
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Vaskerom er ikke på tegning.

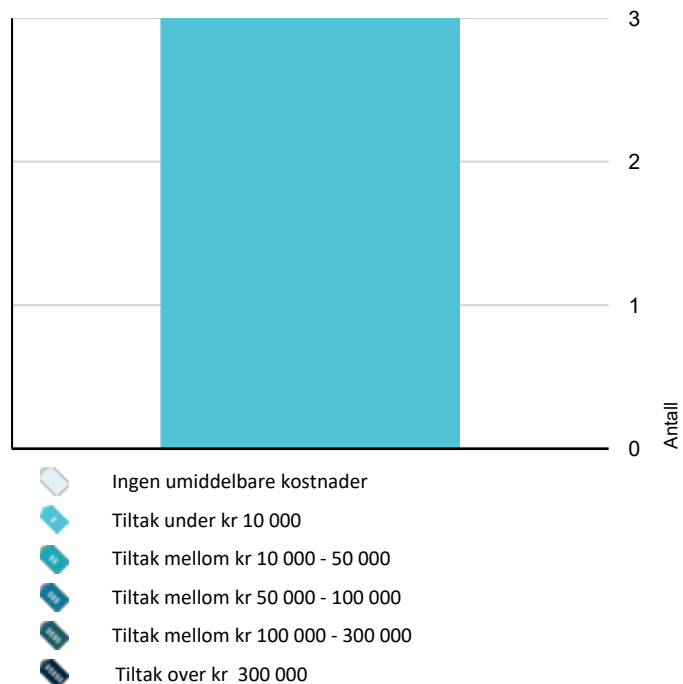
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 bruksslitasje.

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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det er ikke montert rekkverk.

Ingen rekkverk eller håndløper.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er sluk i rommet men ikke synlig membranløsninger i sluken eller med oppkant mot vegger.



Kostnadsestimat: Under 10 000



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Lufteventil men denne brukes til tørketrommel.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Det er ingen kontrollmulighet innvendig for oppbygging av konstruksjon. Utvendig er det synlig luftespalte gesims som tilsier at lufting trolig er tiltenkt.

Sammendrag av boligens tilstand

! Tekniske installasjoner > Varmekabler [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

! TO 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Det er avvik:

På enkelte vinduer er det ikke skråstilt vannbord under. Her kan det komme fukt inn bak kledning, ikke optimal løsning, men ei heller observert åpenbare avvik som følge. Det samme gjelder en ventil.

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

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Noe heng/sig i terrasse ytre del mot inngangsparti og noe skjevhet gjerde samme sted.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er hulrom under enkelte fliser i gang/stue.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Våtrom > Overflater Gulv > Bad [Gå til side](#)

Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er lite fall fra dør mot sluk i rommet og ellers.

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

Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Noe redusert tilgang grunnet dusjkabinett og noe flislim i kant av sluk, ikke mulig å kvalitetssikre membranløsningen. Uansett vil denne ha oppnådd mer enn halvparten av estimert levetid slik at vedlikeholdsbehov kan forekomme.

! Våtrom > Ventilasjon > Bad [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

! Våtrom > Overflater Gulv > Vaskerom [Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk i rommet.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

Funksjon til rør i rør er at evt lekkasjevann skal ledes til rom med sluk og fuktsikre løsninger. Det er ikke fuktsikre løsninger i rommet, trepanel ned til gulv. Ved evt lekkasje (som skjer sjeldent) så vil vann kunne spre seg i etasjen.

Mangler tettemuffe mellom blått og hvitt rør.

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

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

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2007

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 1

Underliggende tekking trolig asfaltpapp. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført.

Deretter knotteplast og torvtak.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.



Nedløp og beslag

1 TG 2

Vannbord og vindski av tre.

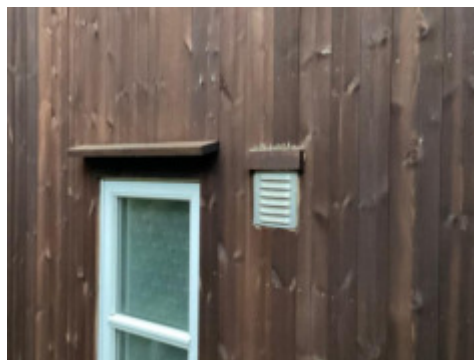
Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

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

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



Kunne med fordel vært skråstilte vannbord som på vinduet under for å lede vann bort.



Samme på ventil, her er det fuget over.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På enkelte vinduer er det ikke skråstilt vannbord under. Her kan det komme fukt inn bak kledning, ikke optimal løsning, men ei heller observert åpenbare avvik som følge. Det samme gjelder en ventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere beslag eller andre vannbord.

Veggkonstruksjon

1 TG 1

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Ikke observert åpenbare avvik. Normalt oppsyn og vedlikehold. Les punkt i egenerklæring vedr istapp, kan skyldes manglende/ikke optimal lufting, må vurderes.

Tilstandsrapport

Takkonstruksjon/Loft

1 TG 10



Vurdering av avvik:

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

Det er ingen kontrollmulighet innvendig for oppbygging av konstruksjon. Utvendig er det synlig luftespalte gesims som tilsier at lufting trolig er tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere en luke for kontrollmulighet.

Vinduer

1 TG 1

Trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes. Les punkt i egenerklæring vedr mulig punktering.

Dører

1 TG 1

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- inngangsdører av tre, den ene med isolerglass. Funksjon OK.
Inngangsdør må dras til litt for å gå i lås, vurdere mindre justering.
- balkongdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1 TG 2

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. 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:

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

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Noe heng/sig i terrasse ytre del mot inngangsparti og noe skjevhet gjerde samme sted.

Konsekvens/tiltak

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

Vurdere jekking/utbedring av sig/gjerde.

INNENDIG

Overflater

1 TG 2

Overflater fremstår hovedsaklig med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er hulrom under enkelte fliser i gang/stue.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lime fliser på nytt.

Radon

1 TG 2

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

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.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales generelt å gjennomføre radonmålinger.

Pipe og ildsted

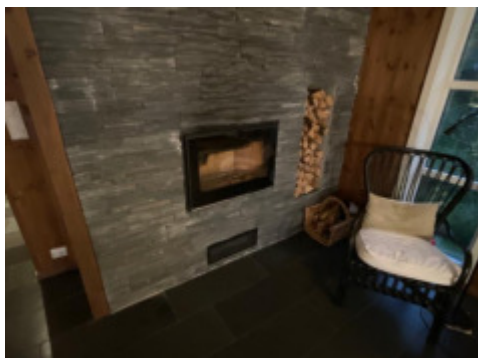
TG 1

Elementpipe med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Peisnnsats stue.

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

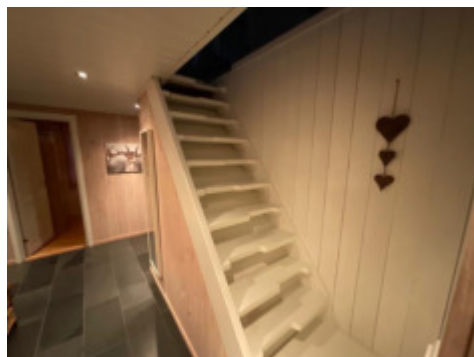
Feieluke er nærme brennbart materiale, det bør kvalitetssikres at feieluke har akseptert løsning.



Innvendige trapper

TG 3

Tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Ingen rekkverk eller håndløper.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Håndløper begge sider er krav, så må man selv vurdere om ikke trappen blir noe smal med slik løsning.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Innvendige dører

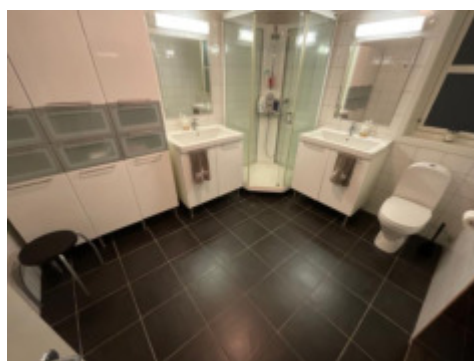
TG 1

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell



Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser vegger og trepanel tak. Fremstår normalt utfra alder.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall).

Det er lite fall fra dør mot sluk i rommet og ellers.

Konsekvens/tiltak

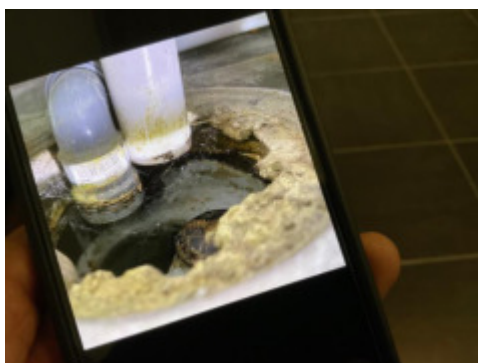
- Andre tiltak:

Oppsyn ved bruk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk forsøkt kontorllert.



Vurdering av avvik:

- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Noe redusert tilgang grunnet dusjkabinett og noe flislim i kant av sluk, ikke mulig å kvalitetssikre membranløsningen. Uansett vil denne ha oppnådd mer enn halvparten av estimert levetid slik at vedlikeholdsbehov kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.

Oppsyn utfra alder.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Dobbel innredning, wc og dusjkabinett. Normal bruksslitasje.

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

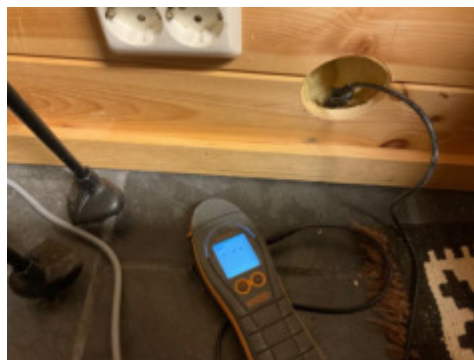
Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra bod bak dusj.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



1 ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

TG 1

Trepanel. Fremstår normalt.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 3

Tilstandsrapport



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende membran/tettesjikt på våtrommet.

Det er sluk i rommet men ikke synlig membranløsninger i sluken eller med oppkant mot vegger.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det ansees ikke økonomisk rasjonelt å utbedre utfra at rommet fungerer i det daglige, men det anbefales å montere en lekkasjesensor som stenger vann ved evt lekkasje eller vannsøl. Estimert kostnad 10.000,- Fullverdig utbedring koster anslagsvis 50.000,-

Kostnadsestimat: Under 10 000

Sanitærutstyr og innredning

1 TG 1

Opplegg vaskemaskin.

Ventilasjon

1 TG 3

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Lufteventil men denne brukes til tørketrommel.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kondenstørketrommel anbefales og fortrinnsvis etablere fuktstyrt vifte.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

1 TG 0

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra kjøkkeninnredning.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

1 TG 1

Skifergulv. Innredning med trefronter, enkelte med glass, og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje. Enkelte av overskap har hengsler som ikke holder dør oppe i åpen stilling.

Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.



Tilstandsrapport



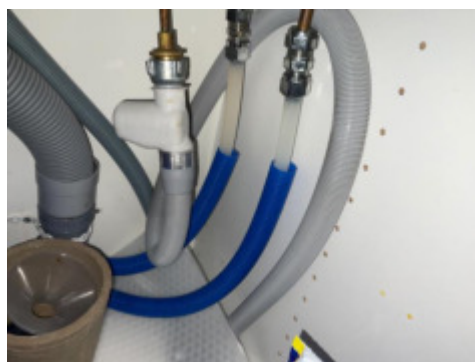
Ikke alle dører holdes i åpen stilling.

Avtrekk

1 TG 1

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.



Mangler tettemuffe mellom blått og hvitt rør.

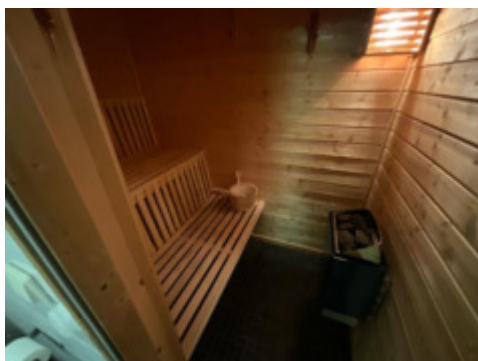
SPESIALROM

1 ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

1 TG 1

Fliser gulv, ellers trepanel. Badstue -ovn ikke funksjonstestet.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Funksjon til rør i rør er at evt lekkasjevann skal ledes til rom med sluk og fuktsikre løsninger. Det er ikke fuktsikre løsninger i rommet, trepanel ned til gulv. Ved evt lekkasje (som skjer sjeldent) så vil vann kunne spre seg i etasjen.

Mangler tettemuffe mellom blått og hvitt rør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere lekkasjesensor som stenger vann ved evt lekkasje. Etablere tettemuffe.

Avløpsrør

1 TG 1

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

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

1 TG 2

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i vaskerom og har synlig drenerør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i skap.

Varmekabler

1 TG 1U

Alle rom nede unntatt badstue og vaskerom. Ikke funksjonstestet eller videre vurdert da det vil ta tid før en kjenner merkbar lunk i gulv.

Tilstandsrapport

Varmtvannstank

TG 2

Varmtvannsbereder plassert i vaskerom og fra byggeår. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.



Vurdering av avvik:

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

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Elektrisk anlegg

TG 1

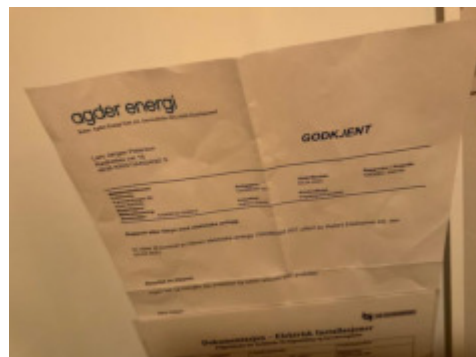
Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig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

Sikringskap plassert i vaskerom og har automatsikringer. El. Tilsyn utført april 23 uten avvik.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja



Branntekniske forhold

TG 0

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 Røykvarsler i stue bør henges opp på vegg.
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav.

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

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Støpt såle. Ikke observert sprekker liknende som ansees unormalt utfra alder.

Terrengforhold

TG IU

Tilstandsrapport

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Nedløp ledes noe bort fra grunnmur som er bra. På baksiden av hytten er det terreng som heller inn mot grunnmur. Ikke optimalt da det kan medføre noe økt påkjenning overvann. Pukkmasser rundt det meste av hytta og om dette ligger under terreng så bør det drenere bort på en grei måte men vanskelig å vurdere. Ytterligere vurderes.



Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner 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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	92	79	13	Gang , Bad , Vaskerom , Badstue , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken	Bod
Loft	19	19	0	Soverom , Soverom 2, Loftstue	
Sum	111	98	13		

Kommentar

Det gis ikke garanti for arealmåling og dersom dette er av særskilt betydning for kunde så anbefales det en 3d scanning liknende av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerom er ikke på tegning.

Brannceller

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

☐ Ja

☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja

☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja

☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.9.2023	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	197		0	641.2 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Panoramavegen 99

Hjemmelshaver

Peterson Hilde Irene, Repstad Knut, Peterson Lars
Jørgen

Siste hjemmelsovergang

År
2016

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	29.09.2023	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklaering/

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/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/CC9722>

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



Åseral kommune

Grunnkart

Eiendom: 9/197
Adresse: Panoramavegen 99
Dato: 27.09.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

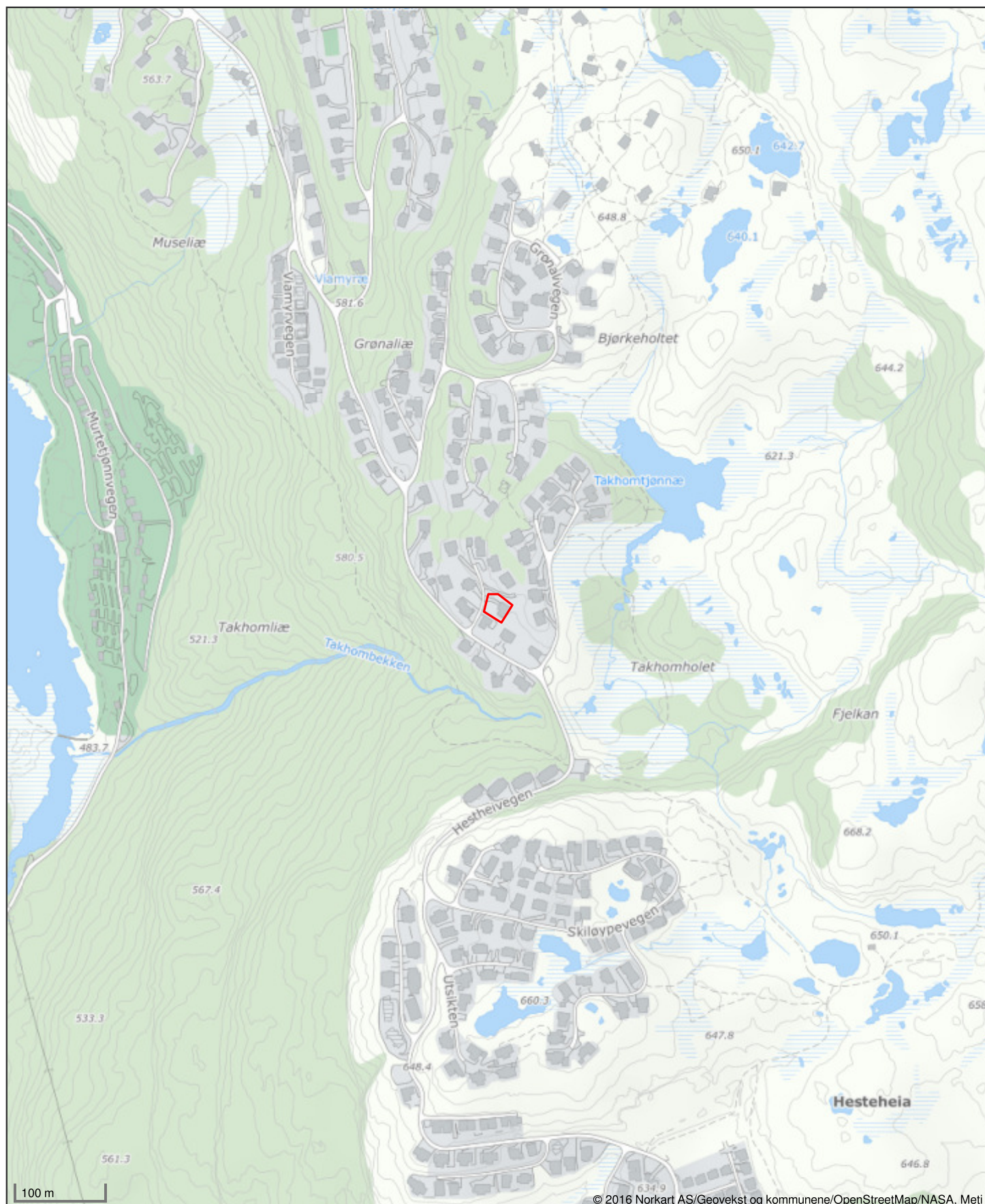
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje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



©Norkart 2023

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

Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/197//





Åseral kommune

Ledningskart

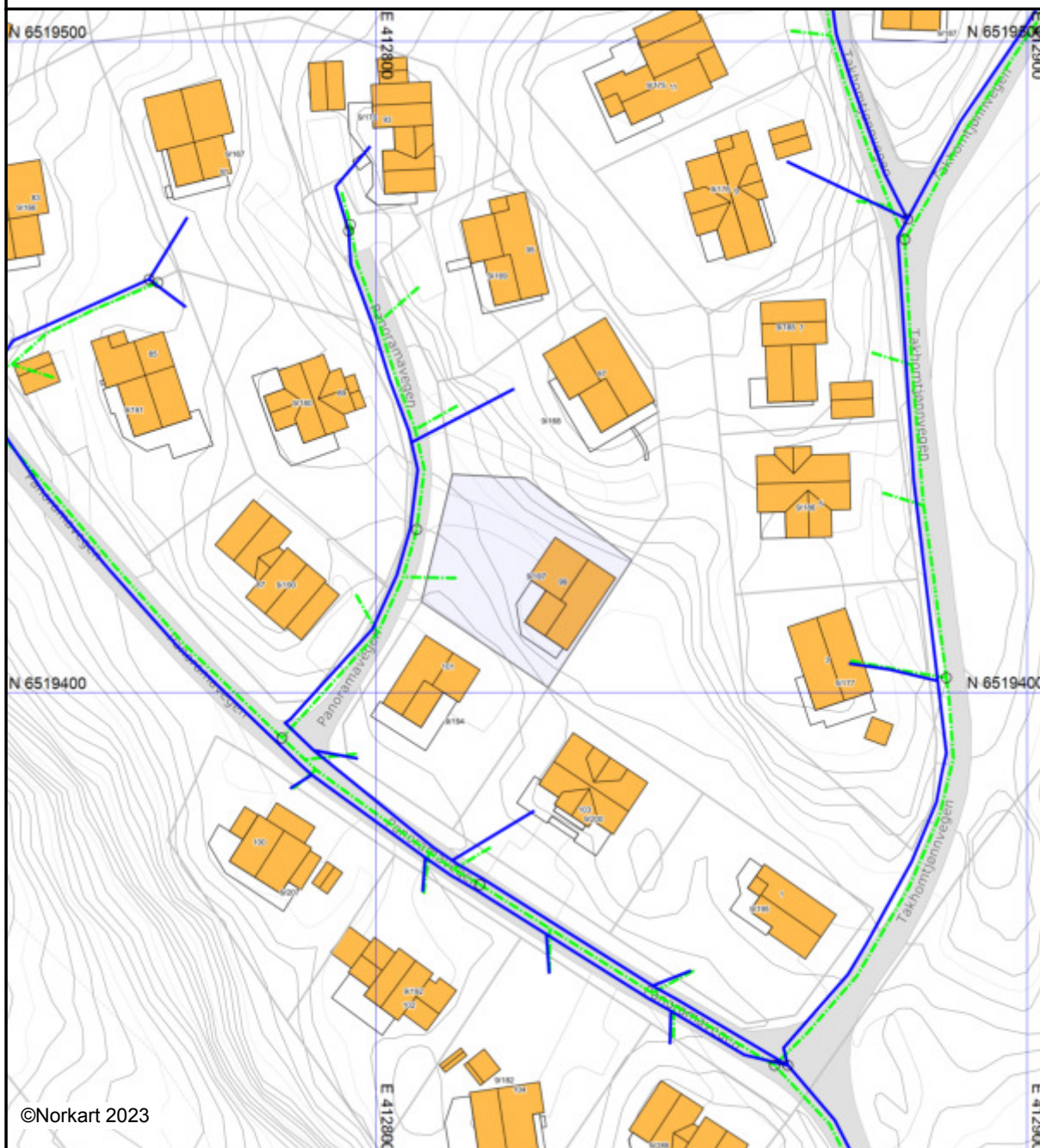
Eiendom: 9/197
Adresse: Panoramavegen 99
Dato: 27.09.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

- | | | | |
|-------------------|------------------|------|---------|
| Vannledning | Overvannsledning | Kum | Hydrant |
| Spillvannsledning | Avløp felles | Sluk | |

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



©Norkart 2023

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



Åseral kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/197
Adresse: Panoramavegen 99
Utskriftsdato: 27.09.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198

 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Privat veg

 Friluftsområde (på land)

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

 Felles parkeringsplass

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

 Påskrift plantilbehør

REGULERINGSFØRESEGNER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR GRØNALIÆ, BORTELID I ÅSERAL KOMMUNE.

Bebyggelsesplanen bygger på føringar som er nedlagde i "Reguleringsføresegner til reguleringsplan for Langatjønn - Hesteheii, Bortelid i Åseral kommune" vedteke av kommunestyret i Åseral 29.5.97, sak 97/0028.

§ 1. BYGGEOMRÅDE.

- A) Området er regulert til hytter med tilhørende anlegg. Hyttene skal nyttast til fritidsføremål og plasserast min. 4 m. frå nabogrense.
Det skal leggjast vekt på at hyttene får eit tiltalande yter på alle frittstående sider.
Bygningsstyresmaktene skal sjå til at hytta si form, fasade, vindauge-inndeling, materiale, farge og murar/pillarar harmonerer med dei omkringliggande hyttene og naturen.
Taktekking skal ha ei matt farge.
- B) Det er ikkje tillatt å sette opp gjerde eller flaggstong på fritidseigedom/festetomt.
- C) Plassering og utforming av hytter på den einskilde eigedom skal godkjennast av bygningsstyresmaktene.
- D) Det er felles tilkomstveg til kvar enkelt hyttetomt. Kvar tomt skal ha minst to biloppstillingsplassar på eigen grunn, minstemål 6 x 6 m eller 3 x 12 m. Desse skal byggast og ferdigstillast før byggearbeidet på tomte tek til.
- E) Bygningane skal ha saltak (min. 25 grader og maks. 34 grader) Gesimshøgda målt frå nytt terreng skal ikkje overstige 3,5 meter og mønehøgda målt frå nytt terreng skal ikkje overstige 5,5 meter.
Samla bruksareal for bygningar på tomte skal ikkje vere større en 150m².
- F) Det vert ikkje høve til å påføre omkringliggande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering utover det som er naudsynt for å oppføre bygningane og parkeringsplassane.
- G) Bygningane på tomt 1136, 1137 og 1138 og 1142 skal ha torvtak.
Maksimum planeringshøgde på tomt 1136, 1137 og 1138 er lik høgaste punkt på vegen rett aust for tomte.
Maksimum høgde på grunnmuren for bygga på tomt 1136, 1137 og 1138 er lik høgaste punkt på vegen rett aust for tomte pluss 0,5 meter.

§2 LANDBRUKSOMRÅDE

I Landbruksområdet kan det drivast skånsomt skogbruk.
Det skal ikkje byggjast skogsvegar aust for hovudvegen. Vest for hovudvegen skal skogsvegar samordnast med behov for tilrettelegging av turvegar.

§ 3 SPESIALOMRÅDE.

- A) Private vegar.

Hovudvegen inn i området vil på dei fyrste ca 250 m ligge i høg fjellskjæring. Her vil vegen bli utvida i breidda for å gjere det lettare å brøyte om vinteren. Den høge skjæringa skal dempast ved at det vert fylt opp overskotsmasser frå anleggsverksemda inn mot skjæringskanten på vegen. Overskotsmassane vert planerte og sådd til.

B) Frilufisområde.

Forutan allmenn utnytting av området kan det nyttast til: Info, benker, utsiktspunkt, søppelbod, leik, akebakker og liknande. Ved Takhomtjønn kan det leggjast til rette for bading med tilhøyrande aktiviteter.

Det kan og nyttast til naudsynt framføring av ledninger for vatn, avlaup og straum, desse anlegga skal ligge i grøft og terrenget skal settjast i stand etter grøftarbeidert. Naudsynte tekniske anlegg som t.d. trykkaukingsstasjon, høgdebasseng, og trafo kan også plasserast her etter godkjenning frå bygningsstyresmaktene.

§ 4 FELLESOMRÅDE.

A) Felles parkering.

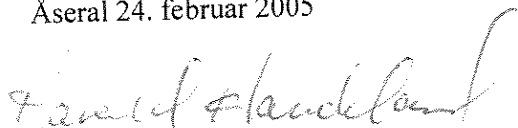
Parkeringsplassen skal berre nyttast til parkering når det er problem med brøyting eller i liknande høve. Parkeringsplassen er reservert for fritidsbustadene med nummer 1056-1135.

GENERELT.

Etter at bebyggelsesplanen er vedteken er det ikkje lov å etablere privatrettslege avtaler i strid med planen.

BEBYGGELSESPLANEN ER VEDTEKEN AV TEKNISK UTVAL I MØTE DEN 09.06.2000, SAK 00/0052. PLANKART OG REGULERINGSFØRESEGNAR ER REVIDERT AV TEKNISK UTVAL I SAK 01/0045 DEN 14.06.2001, SAK 02/0055 DEN 12.09.2002, SAK 03/0034 DEN 15.05.2003, SAK 04/0055 DEN 10.06.2004

Åseral 24. februar 2005



Harald Handeland
Formann Teknisk Utval

 Åseral kommune AVD. FOR DRIFT OG UTVIKLING	Ferdigattest er gjeve for			
	Saksnr. 2007/615			
	Eigedom/byggestad Grønalía			
	Gnr. 9	Bnr. 197	Festenr.	Seksjonsnr.

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Bjarne Sandrip/Atle Try Stousland Tjønneymyra 14/Moseheia 2 4640 Søgne	Tiltakshavar (namn og adresse) d.s.
--	--

Vedtak/løyve		Søknad komplett
	Rammeløyve etter søknad	
	Igangsettingsløyve etter søknad	
	Løyve til tiltak / enkle tiltak	
	Anmodning om ferdigattest	16.08.07

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Fritidsbustad		Bruksareal 122 m2
Vedtak fatta av Avdelingssjef DRU delegert	Vedtak dato 14.04.05	Saksnr 05/0049
Merknader Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset .Bruksendring krev særskilt løyve (jfr. pbl §93).		

Opplysningar om tilgang til klage
Vedtaket kan klagast på til kommunen, jfr Fvl §27. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp. Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, oppgi vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskjelege, og dei grunnar du vil føra for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid vert du også beden om å oppgi når denne meldinga kom fram. Blankett for klage kan fåast ved å ta kontakt med kommunen, som også vil gje ytterligare rettleiing.

Underskrift			
Stad Åseral	Dato 11.09.2007	Sakshandsamar Inger Lise Lund Stulien	Avd. sjef Odin Refsnes

Vedlegg 31

Kommune  ÅSERAL KOMMUNE Rådhuset 4540 ÅSERAL	Løyve til tiltak for			
	Saksnr 04/00549 - 4			
	Eigedom/byggestad Grønalia			
	Gnr 9	Bnr 197	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Bjarne Sandrib/Atle Try Stousland Tjønneymyra 14/ Moseheia 2 4640 SØGNE	Tiltakshavar (namn og adresse) Bjarne Sandrib/Atle Try Stousland Tjønneymyra 14/ Moseheia 2 4640 SØGNE
---	---

Vedtak/løyve	Søknad datert
Rammeløyve etter søknad	
Igangsettingsløyve etter søknad	
Løyve etter eitt -trinns sakshandsaming/ Enkle tiltak	26.09.04

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg - Fritidsbygg(hytter, sommerhus)		
Løyvet omfattar Grunnarbeid for fritidsbustad	Bruksareal	
Vedtak fatta av Avdelingssjef DRU delegert	Vedtak dato 25.10.2004	Saksnr 04/0225
Merknader • Er tiltaket ikkje satt i gang seinast tre år etter at det er gjeve rammeløyve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar opp i lengre tid enn 2 år, jfr Pbl § 96, 1. ledd. • Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommande del av det, må ikkje brukast før det er gjeve ferdigattest. Jfr Pbl § 99. • Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna formål enn det dette løyvet er gjeve for. • Det må utførast naudsynt kontroll slik at tiltaket ikkje er i strid med føresegnar gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. • Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshavar. Der same gjelder ved eigarskifte, jfr Pbl § 97 nr 4.		
Vilkår ○ Ansvarleg søkjar er ansvarleg for å gjere dei ansvarshavande kjende med vedtaket. ○ Ansvarleg kontrollerande føretak er pliktige til utføre kontroll av egne ansvarsområder i samsvar med eige system. ○ Private stikkledningar skal vere i samsvar med "Rørleggerinstruks – private stikkledninger i Åseral kommune". ○ Det må gis positivt nabosamtykke frå grunneigar for å legge fritidsbustad 1,5 m frå friområde. <i>de</i>		

Godkjente ansvarlege føretak

Godkj. område i hht GOF	Føretak	Adresse	Postnr/sted
PRO/KPR ○ Oppmålings teknisk prosjektering UTF/KUT ○ grunnarbeid ○ Utsetting/innmåling av bygg	Hjalmar Aateigen AS	Postboks 8262 Vågsbygd	4626 KRISTIANSAND S
SØK	Bjarne Sandrø/Atle Try Stousland	Tjønnebyra 14/ Moseheia 2	4640 SØGNE

Opplysninger om tilgang til klage

Kommunen har truffet vedtaket som er gjengitt på første side, jfr fvl §27.

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

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

Blankett for klage kan fåast ved å ta kontakt med kommunen, som også vil gje ytterligare rettleiing.

Underskrift

Stad	Dato	Avdelingssjef Stempel/underskrift
Åsersel	25.10.2004	Lars Odin Engeli

Kopi til

Vest-Agder Fylkesskattekontor v/ Torgeir Ilebakk	Dronningensgate 2A	4610 Kristiansand S
--	--------------------	---------------------

Kommune  ÅSERAL KOMMUNE Rådhuset 4540 ÅSERAL		Løyve til tiltak for Saksnr 04/00549 - 11 Eigedom/byggestad Grønalia <table border="1"> <tr> <td>Gnr</td> <td>Bnr</td> <td>Festenr</td> <td>Seksjonsnr</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>197</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	9	197		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr										
9	197												

Ansvarleg søker (namn og adresse) Bjarne Sandrib/Atle Try Stousland Tjønneymyra 14/ Moseheia 2 4640 SØGNE	Tiltakshavar (namn og adresse) Bjarne Sandrib/Atle Try Stousland Tjønneymyra 14/ Moseheia 2 4640 SØGNE
--	---

Vedtak/løyve		Søknad datert
X	Løyve Til tiltak	15.02.2005

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		Tiltaksklasse
Nybygg - Fritidsbygg(hytter, sommerhus)		1
Løyvet omfattar	Bruksareal	
Fritidsbustad	122 m2	
Vedtak fatta av	Vedtak dato	Saksnr
Avdelingssjef DRU delegert	14.04.2005	05/0049
Merknader Det er gitt løyve til grunnarbeid, sak 04/225. • Er tiltaket ikkje satt i gang seinast tre år etter at det er gjeve rammeløyve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar opp i lengre tid enn 2 år, jfr Pbl § 96, 1. ledd. • Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommande del av det, må ikkje brukast før det er gjeve ferdigattest. Jfr Pbl § 99. • Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna formål enn det dette løyvet er gjeve for. • Det må utførast naudsynt kontroll slik at tiltaket ikkje er i strid med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. • Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshavar. Der same gjelder ved eigarskifte, jfr Pbl § 97 nr 4.		
Vilkår ○ Ansvarleg søker er ansvarleg for å gjere dei andre ansvarshavande kjende med vedtaket. ○ Kvitterte kontrollerklæringar for utføring og koordinatliste for innmålt bygg skal sendast inn før det vert gjeve ferdigattest. ○ Ansvarleg kontrollerande føretak er pliktige til utføre kontroll av eigne ansvarsområdar i samsvar med eige system. ○ Våtromsnormen skal leggst til grunn ved utføring av våtrom. ○ Private stikkleidningar skal vere i samsvar med "Rørleggerinstruks – private stikkledningar i Åseral kommune".		

Godkjente ansvarlege føretak

Godkj. område i hht GOF	Føretak	Adresse	Postnr/sted
PRO/KPR, UTF/KUT • sanitærinstallasjonar	Try Rør AS	Hølleveien 190	4640 SØGNE
PRO/KPR • Prosjektering av fritidsbustad	Aasebø Consult	Stokkelandåsen 12	4640 SØGNE
UTF/KUT • stikkleidningar	Hjalmar Aateigen AS	Postboks 8262 Vågsbygd	4626 KRISTIANSAND S
UTF/KUT • tømrararbeid	Lars Skarpeid	Leireveien 61	4640 SØGNE
UTF/KUT • elementpipe • betongarbeid • våtrom	Verdal og Trysnes AS	PB 1049	4682 SØGNE

Opplysningar om tilgang til klage

Vedtaket kan klagast på til kommunen, jfr fv1 §27. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp.

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

Blankett for klage kan fåast ved å ta kontakt med kommunen, som også vil gje ytterligare rettleiing.



Åseral kommune
Avd. for drift og utvikling
Avdelingssjef

Underskrift

Stad	Dato	Sakshandsamar	Stempel/underskrift
Åseral	14.04.2005	Inger Lise Lund Stulien	Lars Odin Engeli

Kopi til

Vest-Agder Fylkesskattekontor v/ Torgeir Ilebakk	Serviceboks 503	4605 Kristiansand S
Tiltakshavar		

 ÅSERAL KOMMUNE Rådhuset 4540 ÅSERAL	Løyve til tiltak for			
	Saksnr 04/00549 - 4			
	Eigedom/byggestad Grønalia			
	Gnr 9	Bnr 197	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Bjarne Sandrib/Atle Try Stousland Tjønneymyra 14/ Moseheia 2 4640 SØGNE	Tiltakshavar (namn og adresse) Bjarne Sandrib/Atle Try Stousland Tjønneymyra 14/ Moscheia 2 4640 SØGNE
---	---

Vedtak/løyve		Søknad datert
☐	Rammeløyve etter søknad	
☐	Igangsettingsløyve etter søknad	
☒	Løyve etter eitt -trinns sakshandsaming/ Enkle tiltak	26.09.04

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg - Fritidsbygg(hytter, sommerhus)		
Løyvet omfattar Grunnarbeid for fritidsbustad	Bruksareal	
Vedtak fatta av Avdelingssjef DRU delegert	Vedtak dato 25.10.2004	Saksnr 04/0225
Merknader • Er tiltaket ikkje satt i gang seinast tre år etter at det er gjeve rammeløyve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar opp i lengre tid enn 2 år, jfr Pbl § 96, 1. ledd. • Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommande del av det, må ikkje brukast før det er gjeve ferdigattest. Jfr Pbl § 99. • Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna formål enn det dette løyvet er gjeve for. • Det må utførast naudsynt kontroll slik at tiltaket ikkje er i strid med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. • Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshavar. Der same gjelder ved eigarskifte, jfr Pbl § 97 nr 4.		
Vilkår ○ Ansvarleg søkjar er ansvarleg for å gjere dei ansvarshavande kjende med vedtaket. ○ Ansvarleg kontrollerande føretak er pliktige til utføre kontroll av eigne ansvarsområder i samsvar med eige system. ○ Private stikkleidningar skal vere i samsvar med "Rørleggerinstruks – private stikkledninger i Åseral kommune". ○ Det må gis positivt nabosamtykke frå grunneigar for å legge fritidsbustad 1,5 m frå friområde.		

Godkjente ansvarlege føretak

Godkj. område i hht GOF	Føretak	Adresse	Postnr/sted
PRO/KPR - o Oppmålings teknisk prosjektering UTF/KUT - o grunnarbeid - o Utsetting/innmåling av bygg	Hjalmar Aateigen AS	Postboks 8262 Vågsbygd	4626 KRISTIANSAND S
SØK	Bjame Sandrøb/Atle Try Stousland	Tjønnebyra 14/ Moseheia 2	4640 SØGNE

Opplysninger om tilgang til klage

Kommunen har truffet vedtaket som er gjengitt på første side, jfr fvl §27.

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

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

Blankett for klage kan fåast ved å ta kontakt med kommunen, som også vil gje ytterligare rettleiing.

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Åseral	25.10.2004	 Åseral kommune Avd. for drift og utvikling Avdelingssjef Lars Odin Engeli

Kopi til

Vest-Agder Fylkesskattekontor v/ Torgeir Ilebakk	Dronningensgate 2A	4610 Kristiansand S
--	--------------------	---------------------

Søknad om løyve til tiltak

etter plan- og bygningslova § 93

- ☐ Enkle tiltak
☒ Søknad i eitt trinn
☐ Rammeløyve

Søknad om ansvarsrett for ansvarleg søker

Ligg det føre sentral godkjenning ☐ Ja ☒ NeiVedtaksdato
(skal fyllest ut av kommunen)Åseral kommune
Avg. for drift og utvikling
140405 ZNS/Julien

Til kommune: (Søknad med vedlegg skal fyllest ut og leverast i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Åseral Kommune

Går tiltaket ut over eksisterande eller framtidige arbeidsplassar?

☐ Ja ☒ Nei

Dersom ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendast til Arbeidstilsynet.

Søknaden gjeld

Eigedom/
byggjested

Gnr 9 Bnr 197 Fester 1116 Seksjonsnr Bygningsnr Bustadnr

Adresse Postnr Poststad
Bortelid Panorama 4540 ÅseralType tiltak
pbl § 93

(fleire kryss mogleg)

- Nye bygg og anlegg ☒ Frittliggjande ☐ Tilbygg, påbygg, underbygg
☐ Parkeringsplass ☐ Anlegg ☐ Veg ☐ Vesentlege terrenginngrep
Endring av bygg ☐ Konstruksjon ☐ Fasade ☐ Reparasjon
Endring av bruk ☐ Bruksendring ☐ Vesentleg endring av tidlegare drift
Riving ☐ Heile bygg ☐ Deler av bygg ☐ Anlegg
Bygn.tekniske inst. *) ☐ Nyanlegg ☐ Endring ☐ Reparasjon
Endring av bustadein. ☐ Oppdeling ☐ Samanføyning
Innhegning, skilt ☐ Innhegning mot veg ☐ Reklame, skilt, innretning e.l.
Eigedomsdeling **) ☐ Deling ☐ Bortfeste ☐ Samanføyning
Anna - skildring

*) Gjeld berre når installasjonen ikkje er ein del av eit større tiltak

**) Unntatt frå krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning blir handsama etter delingslova. Heimelsinnehavar underskriv som tiltakshavar

04/00549
605
05/00627
18.02.05
DEN
ihs/dlst

Ansvar og kontroll

Ansvarleg søker stadfestar at heile tiltaket blir pålagt ansvar, og at dei einskilde føretakssystema for kontroll dekkjer krava i samsvar med plan- og bygningslova.

Vedlegg

Omtale av vedlegg	Gruppe	Nr frå - til	Ikkje relevant
Opplysningar om tiltaket si ytre ramme og bygningsspesifikasjon	A	1 - 1	☐
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel, naboprotestar, merknader til naboprotestar	C	1 - 2	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 1	☐
Utgreiingar og teikningar	E	1 - 5	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 4	☐
Kontrollplanar for viktige og kritiske område, kontrollfråsegn	G	1 - 3	☐
Bustadspesifikasjon i GAB	H	-	☒
Fråsegn frå andre offentlege organ	I	-	☒
Andre vedlegg	J	1 - 2	☐

Underskrifter

Ansvarleg søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshavar
Føretak Atle T Stousland/ Bjarne Sandrib	Namn Atle T Stousland/ Bjarne Sandrib
Adresse Moseheia 2 / Tjønneymyra 14	Adresse Moseheia 2 / Tjønneymyra 14
Postnr 4640 Poststad Søgne	Postnr 4640 Poststad Søgne
Organisasjonsnr -	Organisasjonsnr -
Telefon 95832149	Telefon (dagtid) 95832149
Kontaktperson Bjarne Sandrib	☒ Einskildperson ☐ Føretak/lag/sameige ☐ Off. verksemd
E-postadresse bj.san@online.no	E-postadresse bj.san@online.no
Dato 15/02/2005 Underskrift	Dato 15/02/2005 Underskrift
Med blokkbokstavar Atle T Stousland/ Bjarne Sandrib	Med blokkbokstavar Atle T Stousland/ Bjarne Sandrib

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven (pbl) innenfor angitte områder

Vedlegg nr
A- 1

Kommunens saksnr
5/49

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder				
Eiendom/ byggested	Gnr 9	Bnr 197	Festnr 1116	Seksjonsnr 1
	Adresse Bortelid Panorama			Signering - ansvarlig søker <i>B. Sande</i>
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Postnr 4540	Poststed Åseral
			Senterpunkt angitt ved - X-koordinat: 90018,5 Y-koordinat: 51666,2	

Forhåndskonferanse	
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt: ☐ Ja ☒ Nei Dersom ja, vedlegg referat
Vedlegg nr E -	

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)	
Pbl § 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) ☐ Plan- og bygningslov ☐ Forskrifter til pbl ☐ Kommunale vedtekter til pbl ☒ Arealplaner
Vedlegg nr B - 1	

Estetikk	
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.
Vedlegg nr E -	

Arealdisponering	
Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☒ Bebyggelsesplan Sett kryss for eksisterende plan
	Spesifiser nærmere
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Fritidsformål
	Beregningsregler i reguleringsplan ☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☒ Tillatt bruksareal (T-BRA m ²) ☐ Prosent tomteutnyttelse (%TU) ☐ Annet
Planlagt bruk/formål	☐ Bolig ☒ Annet Fritidsbolig beskriv
	☐ Garasje
Oppmålt tomt	☐ Ja ☒ Nei Tomteareal ca 675 m ² (beregnet ut fra kart)

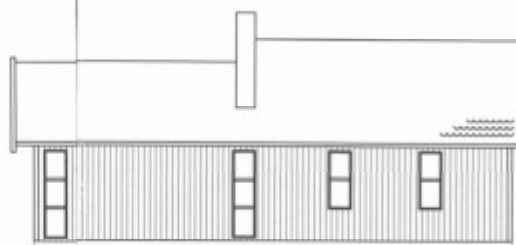
Bebyg- gelsen - størrelse og grad av utnyttning	Eksisterende bebyggelse			Ny bebyggelse	Sum
	Antall etasjer (TEK § 4-1)			2	
	Antall bruksenheter (NS 3940)			1	1
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)			m ² 122	m ² 122
	Bebygd areal (NS 3940)			m ² 97	m ² 97
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket			82%	
Vis beregning av grad av utnyttning Bruksareal 1 etg: 91.8 m ² Bruksareal 2 etg: 30.2 m ² Bruksareal totalt: 122.0 m ² Tillat bruksareal T-BRA = 150 m ² Beregnet grad av utnyttning T-BRA (122/150)*100 = 81.3%					

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 1,5	Vegmidte 19,0	Annen bygning 18,0
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomte?	☐ Ja ☒ Nei		
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomte?	☐ Ja ☒ Nei		
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomte, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)			
Vedlegg nr I -				

Vedlegg E2



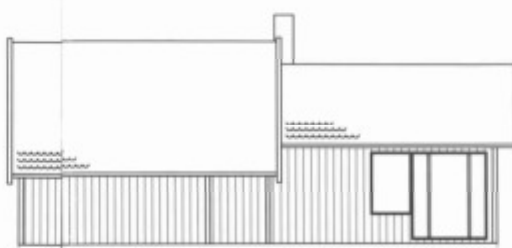
FASADE NORD



FASADE ØST



FASADE SYD

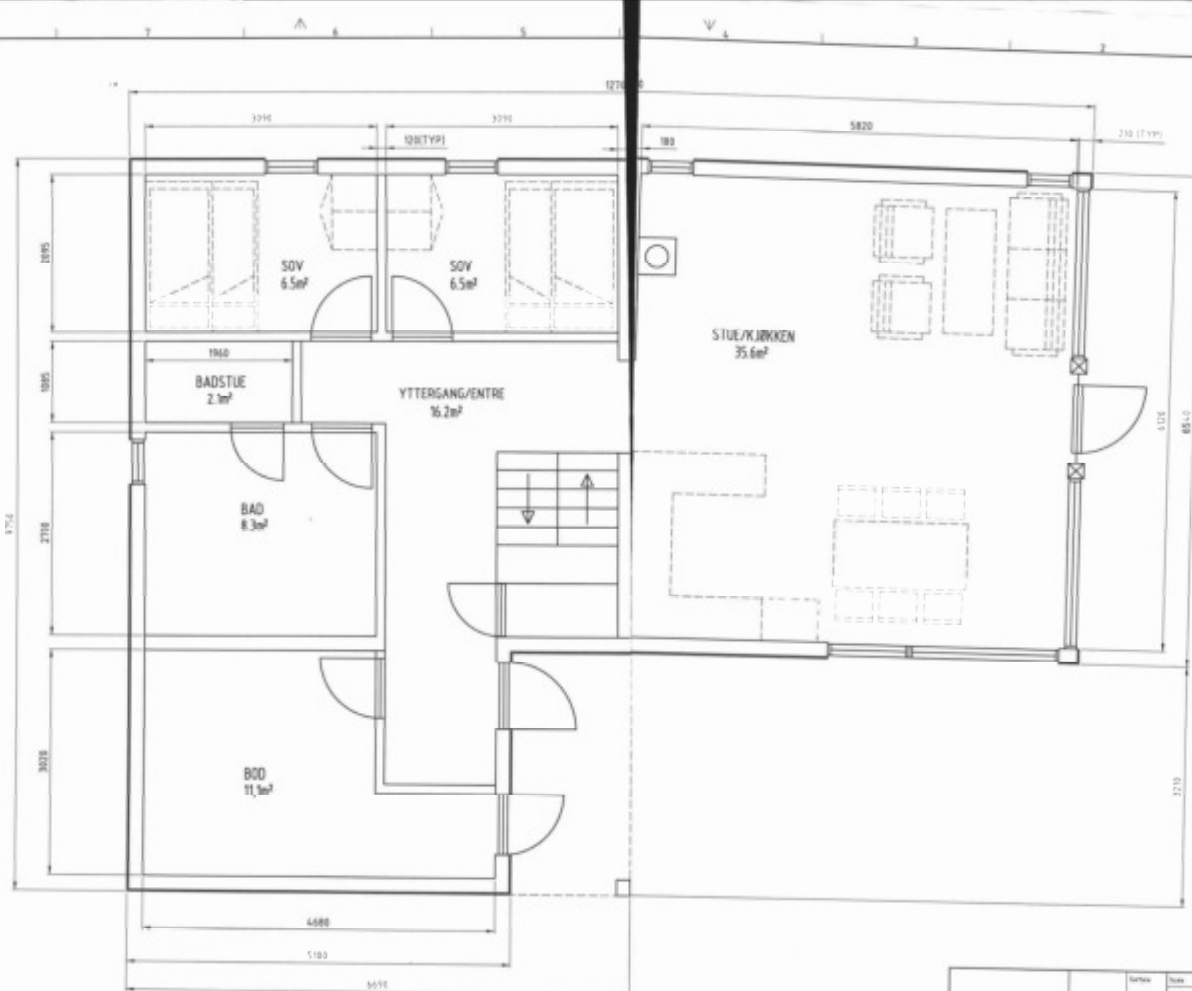


FASADE VEST

04/60549
005
18.02.05

11.5/16.5

		Dato: 1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
		1.100		Hvite: --		Svarte: --	
</							



Vedlegg E4

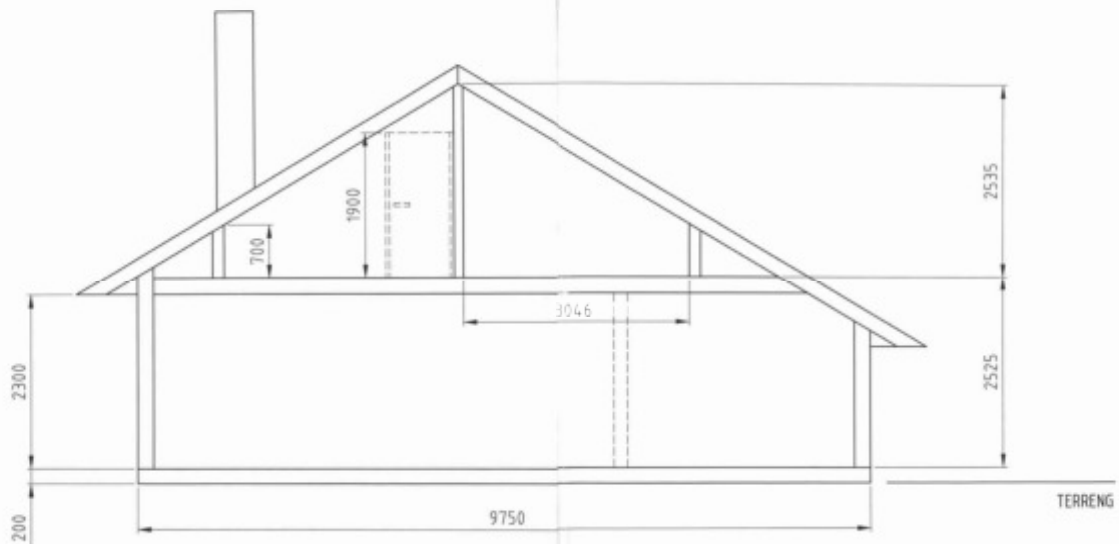
04/00549
605

18.02.05

1/13/468

Navn	Stad	Stad	Stad	Stad
Bjarne Sandvik	Bjarne Sandvik	Bjarne Sandvik	Bjarne Sandvik	Bjarne Sandvik
Hytte, Børstet	Hytte, Børstet	Hytte, Børstet	Hytte, Børstet	Hytte, Børstet
PLAN 1ETG	PLAN 1ETG	PLAN 1ETG	PLAN 1ETG	PLAN 1ETG

Vedlegg ES



04/60 549
105

18.02.05

11.5/10.5

Prosjekt	Utskrift	Utskrift	Utskrift
01	02	03	04
05	06	07	08
09	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100

BJARNE SANDRO

10770, 10770

SMIT II

[illegible]

Egnele.

153234

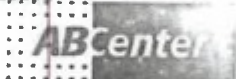
FESTEKONTRAKT

TINGLYST

16 APR 2004

KRISTIANSAND TINGRETT
DAGBOKNR. 1759

Returadresse


- Et selskap i AS
ABCcenter Kristiansand AS
Avd. Fritid
Rådhusgt. 6, Pb.63
4661 Kristiansand

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.	Underfestenr.
1026	Åseral	9	197			
Beskafenhed:	Anvendelse av grunn:					
ubebygd ☒	2. Bebygd ☐	Fritidseiendom: ☒ Landbruk: ☐ Annet: ☐				

Tomteareal kr. 254.000,-

2. Bortfestes av:

Fødselsnr / Org. Nr. (11/9)	Ideell andel
Knut Repstad	1/1

3. Til

Fødselsnr/Org (11/9 siffer)	Ideell andel
Bjarne Sandnab	1/2
Ale. Try. Stausland	1/2

4. Festeavgift pr. år.

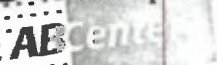
Kr. 3.100,- hvorav kr. 498,- går til Bortelid Fjellpark AS


Doknr 1759 Tinglyst 16.04 2004 Emb 039
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Festetid

Antall år: 80 | Regnet fra dato 12/01-2004

6. Panterett for festeavgift

Bortfester panterett i festeretten og bygningen på tomten for 3 år Forfalt festeavgift
Bortfester panterett skal ha 1. Prioritet

selskap i AS
Irene Renaas Andersen

7. Forkjøpsretten:

Bortfester har forkjøpsrett ved overdragelse av festerett og bygning med unntak av overdragelse til nærstående som nevnt i løysningsloven av 1994 § 8, herunder ektefelle og livsarvinger. Forkjøpsretten må gjøres gjeldene 30 dager etter at bortfester skriftlig har fått melding om at fester har overdratt eller ønsker å overdra festeretten og bygningen. Bortfester kan før denne fristen er utløpt, i det enkelte tilfelle, fraskrive seg bruk av forkjøpsretten.

8. Tomtens beliggenhet:

Feste av avgrenset areal.

På eiendom.....Gnr.....9.....Bnr.....197.....Bortelid i Åseral kommune.

8.2 Festerens innløsningsrett:

Festeren har innløsningsrett i samsvar med reglene i den nye tomtefesteloven § 33 Innløsningsretten inntreffer når det har gått 50 år av festetiden, og senere hver gang det har gått 10 nye år. Krav om innløsning må settes frem skriftlig senest 1 år etter at innløsningstiden er inne. Gjennomføringen av innløsningen skal skje i samsvar med §§36-37 i den nye tomtefesteloven.

8.3 Overdragelse og pantsettelse:

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygning som er eller vil bli oppført ifr. tomtefestelovens §§ 18-19 panteloven §§ 18-19 og panteloven 2-3. Bortfester kan også etter dette punkt gjøre gjeldene Løysningsretslova av 1994 § 8.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsfølger.

8.4 Vilkår for fordel for panthaverne:

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- A) Festekontrakten ikke løpe ut.
- B) Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- C) Bortfester bare ha prioritet for inntil et år forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaver.

8.5 Festeavgiftens betaling og regulering av festeavgiften:

Betaling av årlig festeavgift skal skje forskuddsvis innen 1 januar hvert år.

Betalingen skal rettes til bortfesteres konto: Ved forsinket betaling beregnes det forsinkelsesrente utra den til enhver tid gjeldene forsinkelsesrentesats.

Festeavgiften skal reguleres hvert 5 år. I samsvar med konsumpris indeksen og begrenses ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni avgiften sist ble registrert eller fastsatt. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeksen som avløser konsumprisindeksen. Skulle bortfester ønske å la det gå mer en fem år mellom reguleringen for å få samtidig reguleringstid for alle festekontraktene på sin grunn, skal ikke fester kunne motsette seg dette.

8.6 Ansvar for omkostninger/utgifter:

Festeren skal dekke utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten, herunder gebyrer for kartforretning, oppmåling, dokumentavgift og tinglysningsgebyr. Samlet beløp kr. 12.900,- som betales ved denne kontrakts underskrift.

Festeren forplikter seg til å dekke sin del av alle løpende utgifter, herunder både variable og faste utgifter forbundet med vann, kloakk- og rennovasjonstjenester. Fester er også forpliktet til å dekke utgifter til vedlikehold av vei og snøbrøyting.

Bortfester estimerer at de nevnte løpende utgifter første året vil utgjøre:

Bortelid Fjellpark	kr:	496,-
Rennovasjon	kr:	1.432,-
Vann/kloakk	kr.	3.100,- (+ forbruk)
Vei m/snøbrøyting	kr.	500,- (Fellesareal)
Sum	kr.	5.528,-

8.7 Veirett, adkomst og parkering:

For å komme til sin hytte, gis fester rett til å benytte eksisterende veger på bortfesteres eiendom. Festeren må være med å dekke vedlikeholdskostnader for veg som han bruker. Parkering foregår på den festede tomt.

8 Hogst, terrengbehandling, jakt og fiske, beite mv.

Festeren har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg, anlegg, el. ledning telefonledning, foreta utgravninger eller oppdemning i anledning vannforsyning uten tillatelse fra bortfester. Bortfester kan drive hogst i område, men plikter da å ta hensyn til Hyttene, bla. Slik at ikke området blir snauhogd. Festeren kan i rimelig grad kreve å få fjernet trær som hindrer utsikt.

8.9 Fremtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplanen er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot fremføring av kabler for elektrisitet, telefon, eller fjernsyn, og fester forplikter seg fritt til å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostninger med å overføre luftkablene til jordkabel over sin tomt.

8.10 Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomten ikke er bebygget innen 5 år fra kontrakten ble inngått.

RETT KOP
Et sel
Irene Renaa Andersen

8.11 Tvister

Enhver tvist om forståelse av denne kontrakt, avgjøres ved voldgiftsbehandling etter bestemmelser i tvistemålsloven kapittel 32, dog slik at voldgiftsretten skal bestå av 3 medlemmer oppnevnt av Sorenskriveren i Mandal. Sistnevnte skal også utpeke voldgiftsrettens formann blant de 3 medlemmene. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting.

Denne kontrakten er utstedt i to eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

9 Underskrifter

_____, den

Knut Repstad
Bortfester

Knut Repstad

Gjentas med blokkbokstaver

Atle Trystoulsen
Fester

ATLE TRYSTOULSEN
Gjentas med blokkbokstaver

Bjarne Sandvik
Fester

BJARNE SANDVIK
Gjentas med blokkbokstaver

Fester

Gjentas med blokkbokstaver

KAN TINGLIGSES

SPALLHOLMEN 12/2021
Oyvind Aasen



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Anders Kjebekk

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 05 28

Mob.: 979 94 207

anders.kjebekk@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- 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.

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

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. **PLUSS**-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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Panoramavegen 99, 4540 Åseral

Gnr. 9 Bnr. 197 i Åseral kommune

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

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

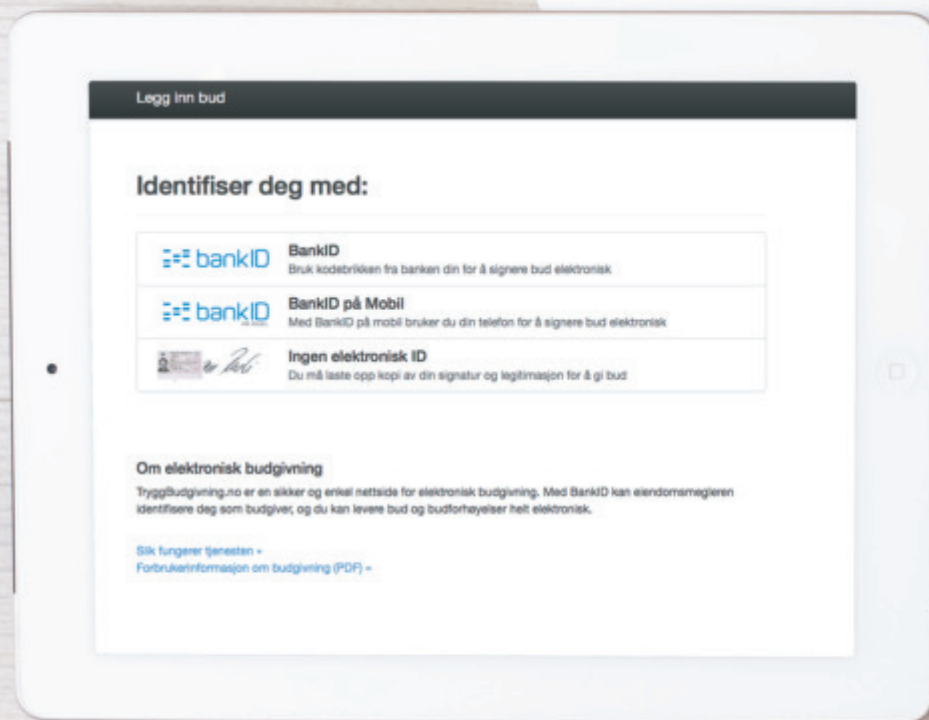
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GEIR FLAA JOHANSEN | Eiendomsmegler | **95 00 00 00** | **geir@sormegleren.no** |
KRISTIANSAND S | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22