

Stedjerotten 15

Bortelid



Prisantydning: **kr 3 490 000,-**





Flott laftehytte med sentral og solrik beliggenhet ved alpinanlegget - Anneks og boblebad

OMRÅDE

Bortelid

ADRESSE

Stedjerotten 15, 4540 ÅSERAL

Prisantydning

kr 3 490 000,-

Omkostninger: **kr 107 550,-**

Totalpris: **kr 3 597 550,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 764,- per år**

BRA-i: 68 m²

BRA-e: 12 m²

BRA Total: 80 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2002

Soverom: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet



Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

950 00 000

geir.johansen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lund

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

STEDJEROTTEN 15

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 8, festenummer 1314 i Åseral kommune.

Areal

BRA - i: 68 m²

BRA - e: 12 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 80 m²

TBA: 50 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 68 m² Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Hall m/trapp

2. etasje: BRA-e: 0 m² Hems

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 50 m²

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-e: 12 m² Badstue , Bad , Bod

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Terrasse, kun ca areal.

Tomtetype

Punktfestet

Tomtebeskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfestet. Grunneier er Ruben Bortelid. Årlig festeavgift er pr. 2024 kr 3 801,-. Festeavgiften ble sist regulert 2020 og festeavgiften indeksreguleres hvert femte år iht. festekontrakten. Neste regulering i 2025. Festetiden er 80 år, regnet fra 01.04.1999. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger tinglyst forkjøpsrett for grunneier. Grunneier har i forkant av salget bekreftet pr. mail at han ikke ønsker å benytte seg av forkjøpsretten i denne anledning. Se vedlagte festekontrakt.

Beliggenhet

Meget sentral og solrik beliggenhet på Bortelid. Hytta ligger tilbaketrukket med skiløypen rett nedenfor og det er kun et par stavgang unna alpinksenteret og oppkjørte skiløyper som fører deg opp til høyfjellet. Det kan også nevnes blant annet butikk, flotte badeplasser med sandstrand, frisbeegolf bane, minigolf, sykkeløype, bensinpumper og el-bil ladere i umiddelbar nærhet. Bortelid ligger ca. 650 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder. Avstand 99 km. fra Kristiansand, 110 km. fra Mandal, 127km. fra Arendal og 237 km. fra Stavanger.

Adkomst

Fra Kristiansand: følg RV 9 mot Evje, ta av til venstre i rundkjøringen ved ESSO-stasjonen på Hornnes. Følg skilting mot Bortelid. Etter Bortelid Marked tar du av til venstre ved innkjøring til alpinanlegget. I enden av parkeringsplassen tar du til venstre og deretter tar vei til venstre inn Stedjerotten og følger denne til du får hytten opp til venstre. Fellesvisning vil bli skiltet.

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Trevinduer med isolerglass fra byggeår. Balkongdør av tre med isolerglass fra 2013. Inngangsdør av tre med isolerglass fra byggeår. Terrasse med dekke av terrassebord. Gulvkonstruksjon og etasjeskille og trekonstruksjon.

Sammendrag selgers egenerklæring

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

Ja, nytt arbeid 2023. Utført av ufaglært. Påfyll av torv tak, nytt dekke.

4.2.1. Nytt arbeid 2024. Utført av faglært. Nye trapper pluss utskifting av deler av rekkverk veranda. Firma som utførte arbeidet var Troll Villmark. Har dokumentasjon på arbeidet.

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja, Feil på jordfeilbryter Jul 2020. Fikset av Evje Elektroservice. Ny kurs til stikk utvendig. Bytte av downlight gang Sep 2019. Arbeid utført Evje Elektroservice.

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

Ja, Råte på rekkverk veranda. Skiftet Juli 2024. Hytta sjekket, ingen annen råte funnet.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Gang/hall, stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

Hems (lav takhøyde) innredet som stue/soverom

Frittstående annekst (12 kvm.) Skibod, dusjrom og badstue.

Standard

Koselig og tiltalende laftet hytte med følgende innhold: Gang/hall med god garderobeplass. Koselig stue med flott peis, spiseplass og utgang solrik terrasse med utsikt. Åpen kjøkkenløsning med innredning fra Ikea. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap. Pent bad med dusjkabinett, baderomsinnredning, wc og opplegg vaskemaskin. 2 soverom. Hems med oppgang fra hall med lav takhøyde innredet benyttet som stue/soverom. Frittstående annekst (12 kvm.) som inneholder Skibod, dusjrom med dusjkabinett og badstue med benker og ovn. Stor terrasse med flotte uteplasser og utendørs boblebad.

Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av M2 Takst v/Andreas Natvig den 25.07.2024, og er gyldig i 1 år etter

befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Hytte bygget 2002, dagens eiere har eid siden 2018. Flott område, like ved skiløype og alpinanlegg, godt utnyttet planløsning. Hytta er bygget etter en noe enklere byggeskikk enn man vanligvis bygger med. Blant annet enklere fundamenter (ikke støpt såle), enklere kvalitet vinduer, rørlegg ikke helt slik ønsket mm, men det har fungert i disse årene uten store avvik. Noe vedlikehold påregnes. 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. 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. Enkelte avvik i rapport som er gitt tg2/tg3 er avvik som sannsynligvis har vært slik siden byggeår/lenge uten at dette har hatt store konsekvenser. Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no. Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Ingen avvik har fått TG3.

TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag: Generelt har trerenner dårlig funksjon. Oppsyn og evt vedlikehold/utskiftning til stålrenner om ønskelig om det viser seg at de har dårlig funksjon.

Utvendig > Vinduer: Vinduer med redusert kvalitet. Endel av dem tar i karm.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Ingen rekkverk og stor avstand. Noe sig/heng i del av terrasse mot nabo.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Pipe og ildsted: Noe løsnet stein opp mot himling, antatt kan skyldes tidligere mindre sig i laftekonstruksjoner og påkjenning mot stein.

Innvendig > Innvendige trapper: Ingen rekkverk, dagens forskrifter anbefaler rekkverk begge sider. Bratt stigning.

Innvendig > Innvendige dører: Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill. Enkelte dører tar i karm/dørsvill og bør justeres. Mangler lårskade på den ene,.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Ikke fall mot sluk ihht dagens krav og standard. Hulrom under enkelte fliser, dvs de har sluppet litt i flislim.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke synlig membranløsning i sluken og det er trelister langs gulv, antatt at fuktsikringsløsninger ikke er tilfredsstillende til hva dagens standard angår, Tg2. Dog skjer lekkasje sjeldent om man stenger av vann ved avreise. Som evt kompenserende tiltak kan man montere lekkasjesensor som stenger vann ved evt lekkasje. Bruk av dusjkabinett er en god løsning med tanke på fuktpåkjenning og slitasje.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Fordelerstamme plassert på badet. Primært ønskes fordelerstamme å plasseres i fuktsikkert rom slik at evt lekkasjevann ledes til sluk ved evt lekkasje. Når det

henger slik på vegg så vil det medføre noe økt skade ved evt lekkasje.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Det er stedvis målbare nivåforskjeller i gulvdekke som følge av en enklere oppbygging med punktfundamenter. Det antas at det er stabilt, krever evt langvarige målinger.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er ikke optimale terrengforhold rundt hytta, fall på baksiden mot hytten. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra hytte slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. P Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

Parkering

Biloppstillingsplass ved hytten.

Forsikringselskap

If Skadeforsikring Nuf

ENERGI

Oppvarming

Peisovn i stuen. Varmepumpe. Varmekabler i gang og bad. Ellers elektrisk. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

D

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 11 764 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Beløpet inkluderer abonnementsgebyr vann kr. 2 088,-, abonnementsgebyr avløp kr. 5 110,-, renovasjon kr. 3 553,-, feiing kr. 556,- pr. pipeløp og målerleie kr. 457,-. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk med hhv. kr 41,- pr. m³ for vann og kr. 79,- pr. m³ for avløp.

Formuesverdi sekundær

Kr 665 303 pr. 2022

Andre utgifter

Bortelid Utmarkslag:

Fjellparkavgift, løypekjøring og aktiviteter kr. 1 568,-

Vei- og brøyteavgift, privat parkering ved hytta kr. 5 629,-

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser:

10.08.1999 - Dokumentnr: 3400 - Festekontrakt - vilkår. Gjelder feste. Festetid: 80 år. Årlig festeavgift: NOK 2 500. Bestemmelser om regulering av leien. Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere.

Rettigheter: Ingen rettigheter registrert.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.05.2002. Ferdigattesten gjelder fritidsbolig. 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 godkjenning for annekts 15 kvm - badstue, datert 10.10.2002.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Deler av gang er opprinnelig godkjent som bad, bad er opprinnelig godkjent som kjøkken og kjøkken er flyttet inn i stue. Rommene er godkjent for varig opphold. Balkongdør fra stue og ut til terrasse er ikke på opprinnelige tegninger og det ene vinduet er flyttet til venstre for balkongdøren. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har installert vannmåler. Forbruk 2023: 25. Målerstand pr. 01.01.24: 616.

Adkomst over grunneiers eiendom med vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse (46 kvm) og friluftsområde (207 kvm), tilhører reguleringsplan for Stedjerøtten, datert 16.04.1998. Store deler av eiendommen er avsatt til friområde. Friområde innebærer fri ferdsel for allmenheten og begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, m.m. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Prisantydning

Kr 3 490 000

Totalpris

Kr 3 597 550

Omkostninger kjøpers beskrivelse

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 87 250,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 16 500,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 107 550,-

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglernes vederlag

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 2,25 % inkl. mva. i provisjon. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 118 165,00,- inkl. mva.

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

Selger

Frank Pettersen

Gro Irene Nordbø Pettersen

Ansvarlig megler

Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

geir.johansen@sormegleren.no

Tlf: 950 00 000

Sørmeqleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22

4632 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

16.08.2024













 Boligfotograf.net



SØRMEGLEREN

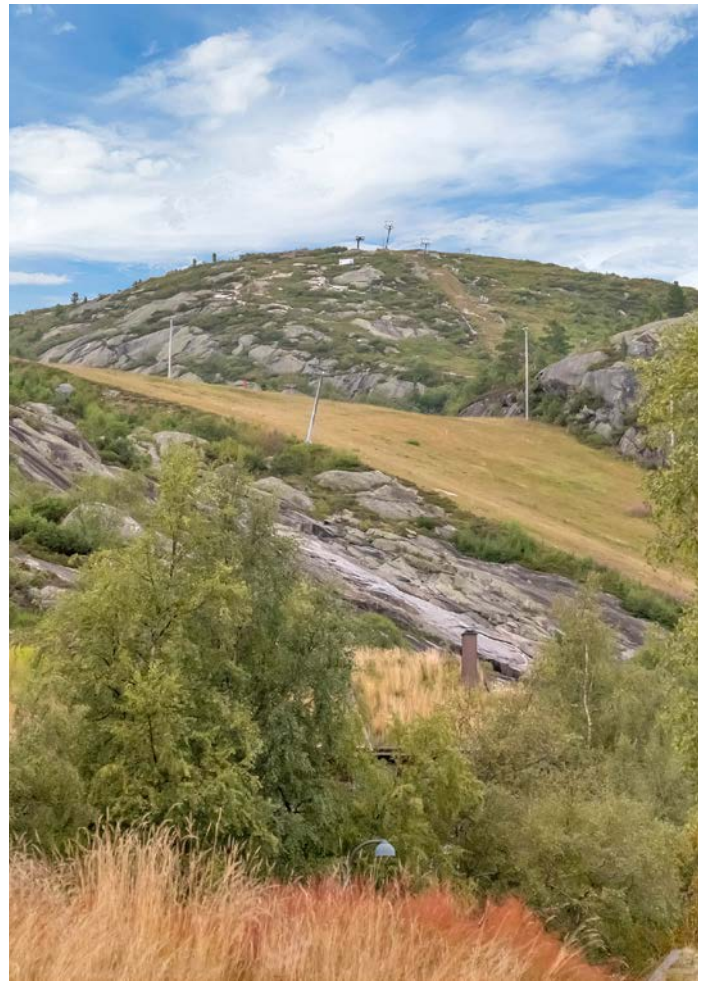
Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil. Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.

Plantegning









Nabolagsprofil

Stedjerotten 15

Høyde over havet

585 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 37 min	🚗
🚗 Bortelid skisenter Linje 178	7 min	🚶 0.6 km
🚗 Bortelid Linje 178	13 min	🚶 1 km

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 36 min	🚗
Arendal	1 t 57 min	🚗
Stavanger	3 t 32 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bortelid	13 min	🚶
------------	--------	---

Vintersport

Alpin

- Bortelid Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 300 m
- Skitrek i anlegget: 6



Aktiviteter

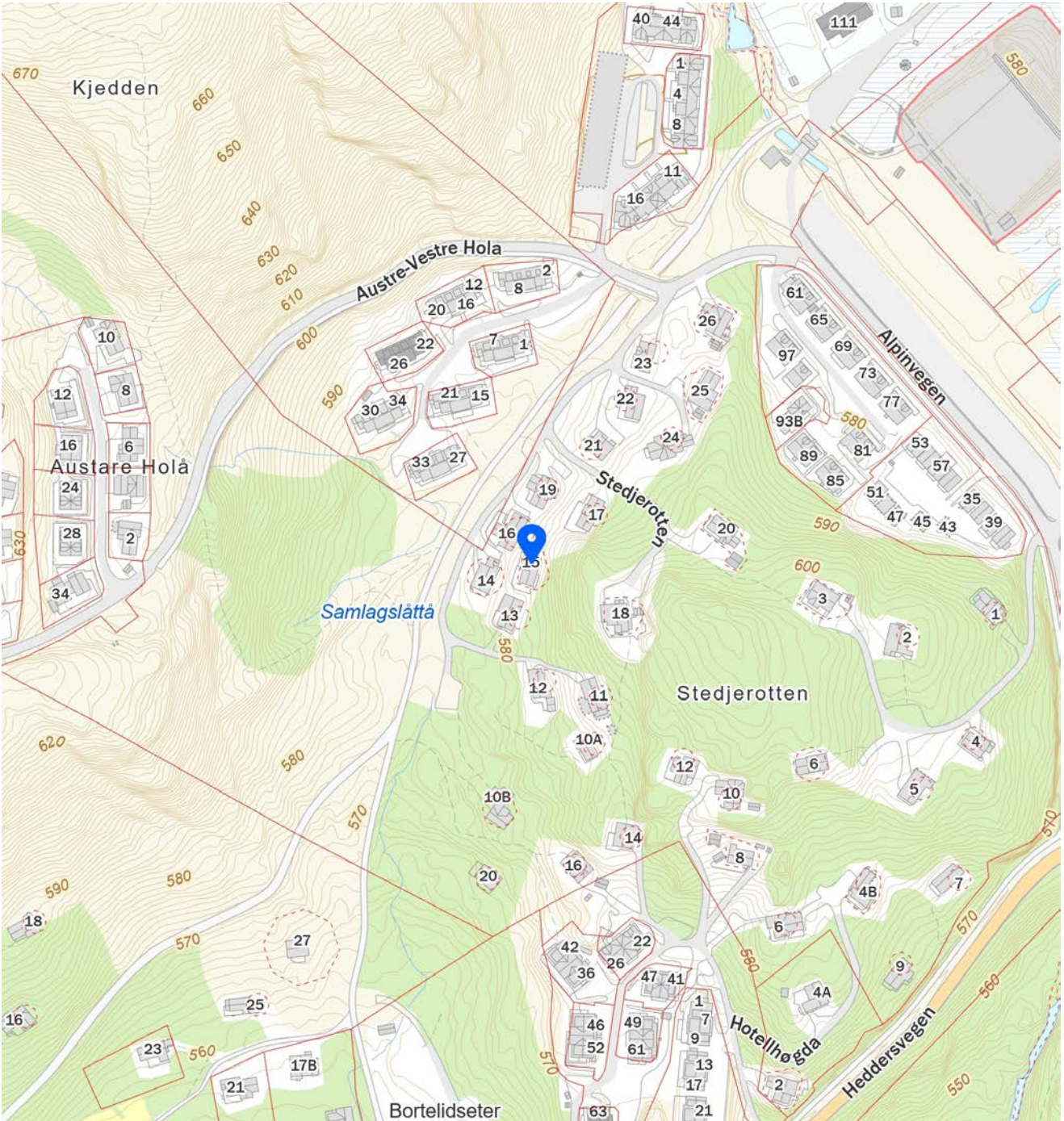
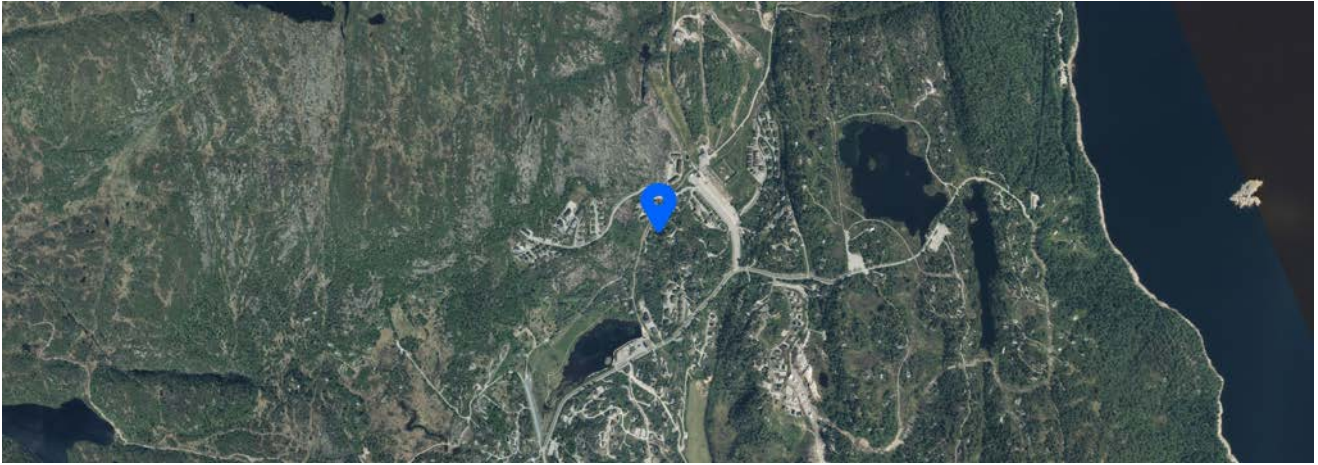
Bortelid Skiskytterstadion	5 min	🚶
Frisbeegolf	5 min	🚶
Minigolf	13 min	🚶

Sport

⚽ Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	14 min	🚗 10.9 km
⚽ Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	29 min	🚗 27.7 km

Dagligvare

Nærbutikken Bortelid	13 min	🚶
----------------------	--------	---



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: _____
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, radio og musikkanlegg.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenner og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persiener** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringsystem 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 feste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert veggloader/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 løsure- og tilbehørslisten kommenteres under:

15/8/2024

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Stedjerotten 15, 4540 ÅSERAL

23 Jul 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Stedjerotten 15

Postadresse

Stedjerotten 15

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2018

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.

Ferie og helger

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Hovedselger

Pettersen, Gro Irene Nordbø

Medselger

Pettersen, Frank

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Påfyll av torv tak, nytt dekke

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2024

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Nye trapper pluss utskifting av deler av rekkverk veranda.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Troll Villmark

4.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei



Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil på jordfeilbryter Jul 2020. . Fikset av Evje Elektroservice. Ny kurs til stikk utvendig.

Bytte av downlight gang Sep 2019. Arbeid utført Evje Elektroservice

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv omfanget

Råte på rekkverk veranda. Skiftet Juli 2024. Hytta sjekket, ingn annen råte funnet

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei



- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 93877675

Tilstandsrapport

📍 Stedjerotten 15, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 8, fnr. 1314

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 25.07.2024

Rapportdato: 15.08.2024

Oppdragsnr.: 13333-3561

Referansenummer: K11676

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

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 fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 2002, dagens eiere har eid siden 2018. Flott område, like ved skiløype og alpinanlegg, godt utnyttet planløsning.

Hytta er bygget etter en noe enklere byggeskikk enn man vanligvis bygger med. Blandt annet enklere fundamenter (ikke støpt såle), enklere kvalitet vinduer, røropplegg ikke helt slik ønsket mm, men det har fungert i disse årene uten store avvik. Noe vedlikehold påregnes.

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.

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.

Enkelte avvik i rapport som er gitt tg2/tg3 er avvik som sannsynligvis har vært slik siden byggeår/lenge uten at dette har hatt store konsekvenser.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

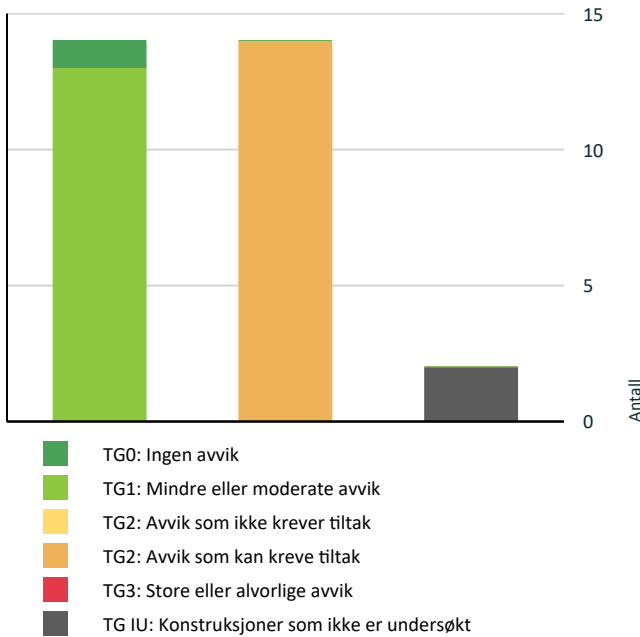
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Plantegning samsvarer ikke med dagens løsning. Bad/kjøkken har endret plass/form.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

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

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2002

Kommentar

Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekking av asfaltpapp under grunnplast, deretter torvtak.

Ingen lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.



Nedløp og beslag

Takrenner av tre.

Pipe beslått. Det anbefales å jevnlig kontrollere gjennomføringer til pipe/luftelyrer/annet da dette er vanlig lekkasjepunkt i overganger mellom tak/beslag.

Vannbord og vindski av tre.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt har trerenner dårlig funksjon. Oppsyn og evt vedlikehold/utskiftning til stålrenner om ønskelig om det viser seg at de har dårlig funksjon.

Vannbord vinduer har ikke skråstilt ut fra vegg over vinduer. Ansees ikke kritisk der de er under takgesims, men på endevegg kunne de med fordel hatt slik. Det kan komme inn vann bak vannbord og medføre fukt i vindusforing innvendig.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vurder vannbord vinduer endevegg spesielt. Vurder takrenner.



Trerenner, ofte ikke tette og optimal funksjon.



Pipe er beslått.



Mangler skråstilt vannbord over vindu.

Veggkonstruksjon

Tilstandsrapport

Yttervegger av laftede konstruksjoner. Sprekker og skjevheter og tidligere sig er normalt i konstruksjoner. Oppsyn med laftevatt/hjørner og ellers normalt vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er isolasjon i yttervegger på laft.



TG 1U Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

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

Lukket konstruksjon/himling uten kontrollmulighet for oppbygging. Bæring av trestokker, noe sig og skjevheter er normalt på laftehytter. Ikke videre vurdert. Tg settes ikke.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Normalt oppsyn.

TG 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass, fra byggeår. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler og beslag må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduer med redusert kvalitet. Endel av dem tar i karm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere noe justering/vedlikehold.

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- balkongdør av tre med isolerglass, fra 2013. Funksjon OK.
- inngangsdør av tre med isolerglass, fra byggeår. Funksjon OK.

Noe mindre lysglimt på inngangsdør, kan tsi trekk. Vurdere noe justering/vedlikehold.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse med dekke av terrassebord. Det er stedvis synlige sig på kanten av terrasse. Nyere terrassebord stedvis. Fremstår hovedsaklig OK. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes.

Vurdering av avvik:

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

Ingen rekkverk og stor avstand. Noe sig/heng i del av terrasse mot nabo.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Behovsvurdering rekkverk og jekking der skjevt.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Tilstandsrapport

Overflater fremstår med normal bruk 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.

📍 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvkonstruksjon og etasjeskille og trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

Konsekvens/tiltak

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

📍 TG 1 Radon

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

Det er åpent under hytta slik at evt radongass antas å luftes bort.

📍 TG 2 Pipe og ildsted

Elementpipe med skifersteinoverflate.

Peisinsats i stue, ubrennbar flate er tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe løsnet stein opp mot himling, antatt kan skyldes tidligere mindre sig i laftekonstruksjoner og påkjenning mot stein.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn/vedlikehold.



📍 TG 2 Innvendige trapper

Plassbygget enklere tretrapp. Ingen unormal knirk eller annen svikt avdekket.

Vurdering av avvik:

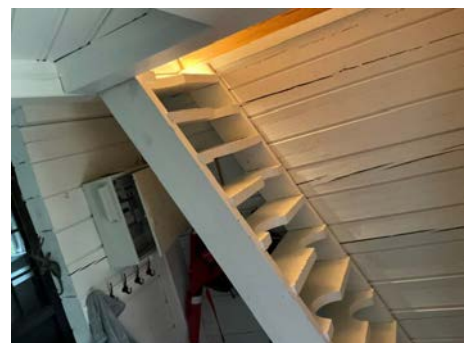
- Det er avvik:

Ingen rekkverk, dagens forskrifter anbefaler rekkverk begge sider. Bratt stigning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk. Vurdere håndløper hvertfall 1 side.



Tilstandsrapport



Noe bruksmerker.

TG 2 Innvendige dører

Tredører, 3 speils utseende og glassdør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. Enkelte dører tar i karm/dørsvill og bør justeres. Mangler lårskade på den ene,.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe justering/veldikehold.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Laftet vegger. Og trepanel tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fall mot sluk ihht dagens krav og standard. Hulrom under enkelte fliser, dvs de har sluppet litt i flislim.

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.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig membranløsning i sluken og det er trelister langs gulv, antatt at fuktsikringsløsninger ikke er tilfredsstillende til hva dagens standard angår, Tg2. Dog skjer lekkasje sjeldent om man stenger av vann ved avreise. Som evt kompenserende tiltak kan man montere lekkasjesensor som stenger vann ved evt lekkasje. Bruk av dusjkabinett er en god løsning med tanke på fukt påkjønning og slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, opplegg vaskemaskin, wc og innredning. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Vifte i rommet.

1 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke mulig fordi det er laftet vegger.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning av nyere årgang med grå trefiberfronter og grå laminert benkeplate. Belistning/pynt rundt med rustikk tre. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK.

Lekkasjesensor montert i skapbunn under vask. Integrert kjøleskuffer, oppvaskmaskin og stekeovn/topp.

Den ene fronten til kjøleskuff er kuttet noe for tilpasning, kosmetisk betydning.

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

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



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fordelerstamme plassert på badetrom. Primært ønskes fordelerstamme å plasseres i fuktsikkert rom slik at evt lekkasjevann ledes til sluk ved evt lekkasje. Når det henger slik på vegg så vil det medføre noe økt skade ved evt lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere lekkasjesensor som stenger vann ved evt lekkasje.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 1 Varmepumpe

Varmepumpe i stue.

Fra 2020. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år. Service gjennomført ifølge eier.

TG 1 Varmekabler

Bad. Funksjon OK termostat.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider er plassert i badetrom og fra byggeår. Normal levetid på varmtvannsbereider er 15-25 år. Volum 120 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Tilstandsrapport

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.

ⓘ TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i gangen.

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap

ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

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

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

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år. Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

Tilstandsrapport

TO 2 Grunnmur og fundamenter

Støpt og tre fundamenter som antas å stå på steinmasser. Delvis støpt/murt ringmur og ellers punktfundament.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis målbare nivåforskjeller i gulvdeke som følge av en enklere oppbygging med punktfundamenter. Det antas at det er stabilt, krever evt langvarige målinger.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn.



TO 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt hytta, fall på baksiden mot hytten. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra hytte slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. P Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornyning av dreneringsløsninger rundt.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår

2002

Standard

Vedlikehold

Kommentar

Beskrivelse

Anneks er enklere vurdert og beskrevet og må ikke regnes som en fullverdig tilstandsrapport. Det kan være bygningsmessige avvik som ikke er beskrevet. Fremstår i hovedsak med lik byggeskikk som hytta.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

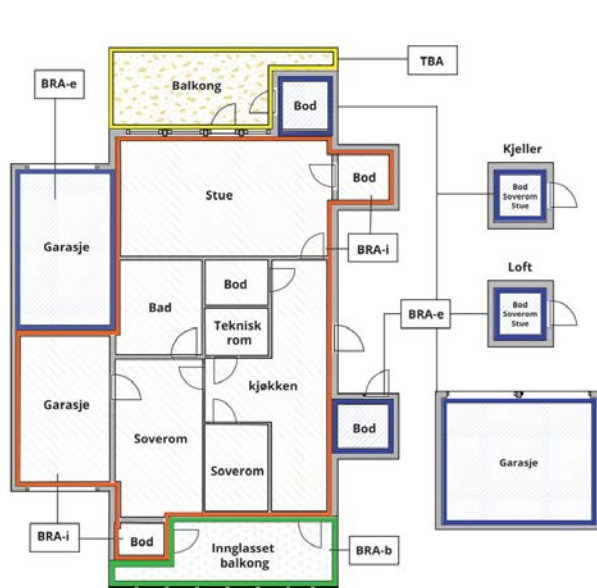
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	68			68	50
Hems					
SUM	68				50
SUM BRA	68				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad , Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Hall m/trapp		
Hems	Hems		

Kommentar

Terrasse, kun ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Plantegning samsvarer ikke med dagens løsning. Bad/kjøkken har endret plass/form.

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?

Kommentar: Ikke frmelagt dokumentasjon/egeninnsats.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Anneks		12		12	
SUM		12			

SUM BRA	12
----------------	-----------

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Anneks		Badstue , Bad , Bod	

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	68	0
Anneks	0	12

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.7.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	8	1314	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato		
Stedjerotten 15							
Hjemmelshaver							
Pettersen Frank, Pettersen Gro Irene Nordbø							

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 660 000	2018

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	13.08.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/K11676>

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: 9/8/1314
Adresse: Stedjerotten 15
Dato: 19.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

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.



Åseral kommune

Ledningskart

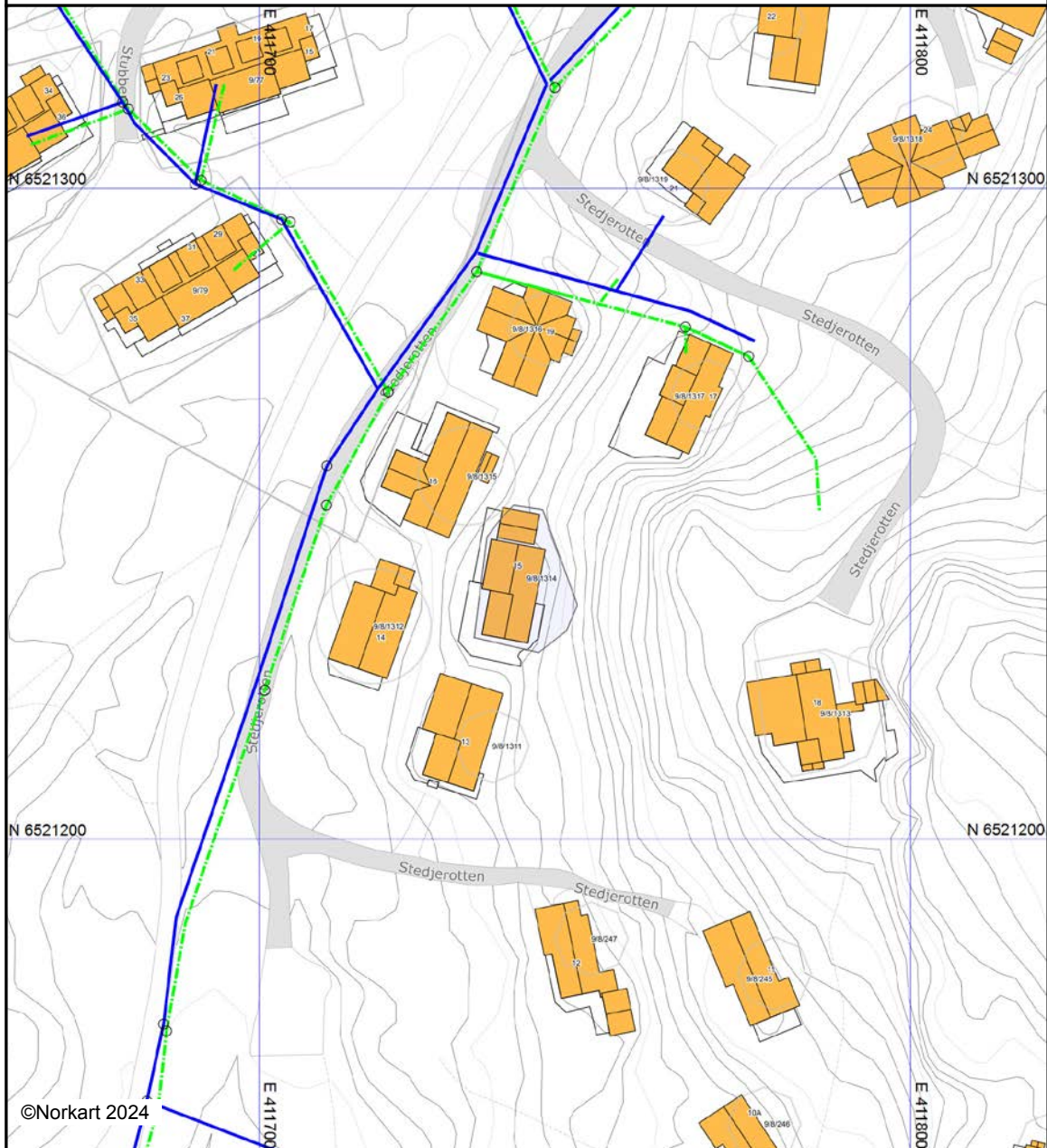
Eiendom: 9/8/1314
Adresse: Stedjerotten 15
Dato: 19.07.2024
Målestokk: 1:1000



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.

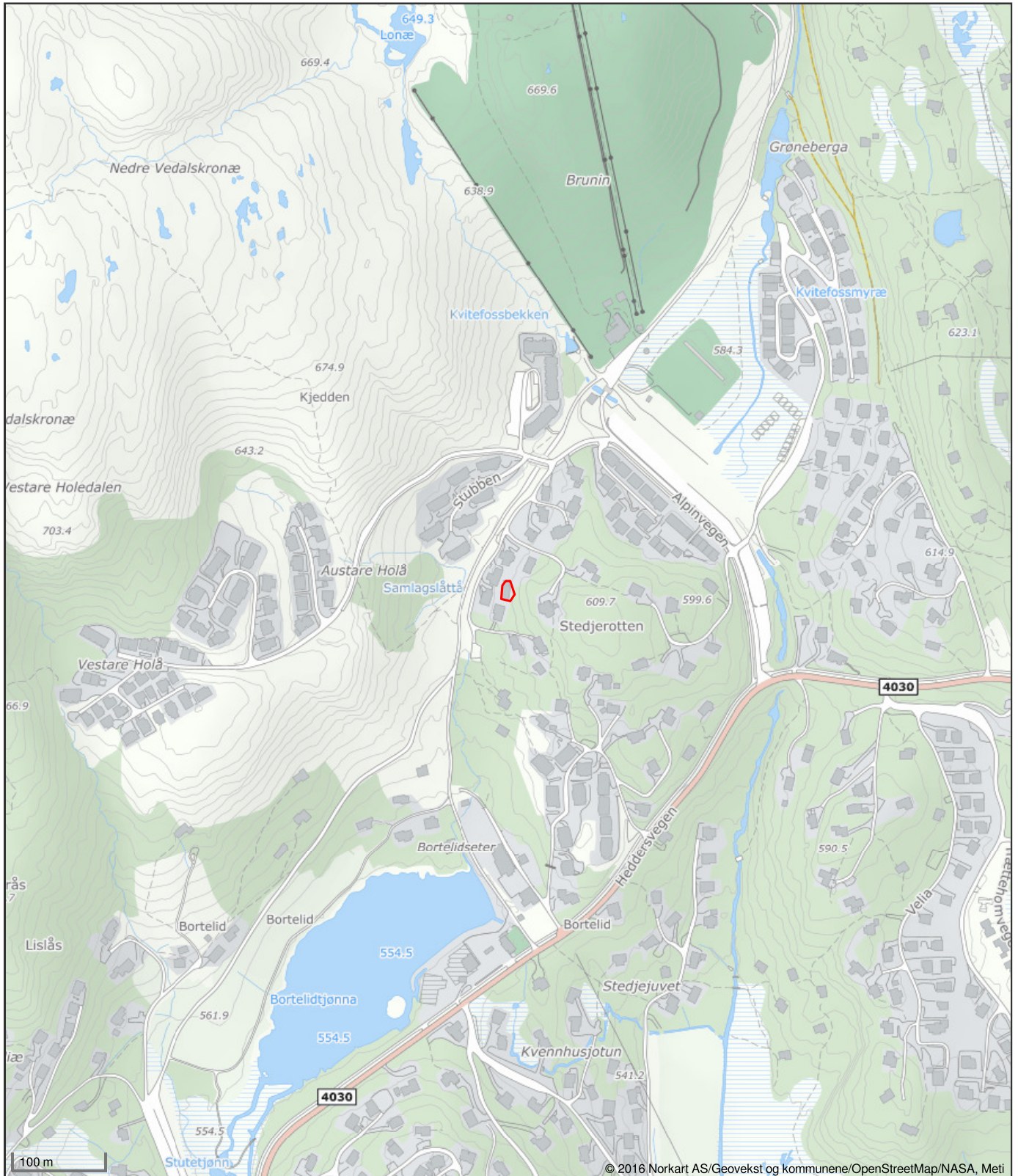


©Norkart 2024

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



Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/8/1314/



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



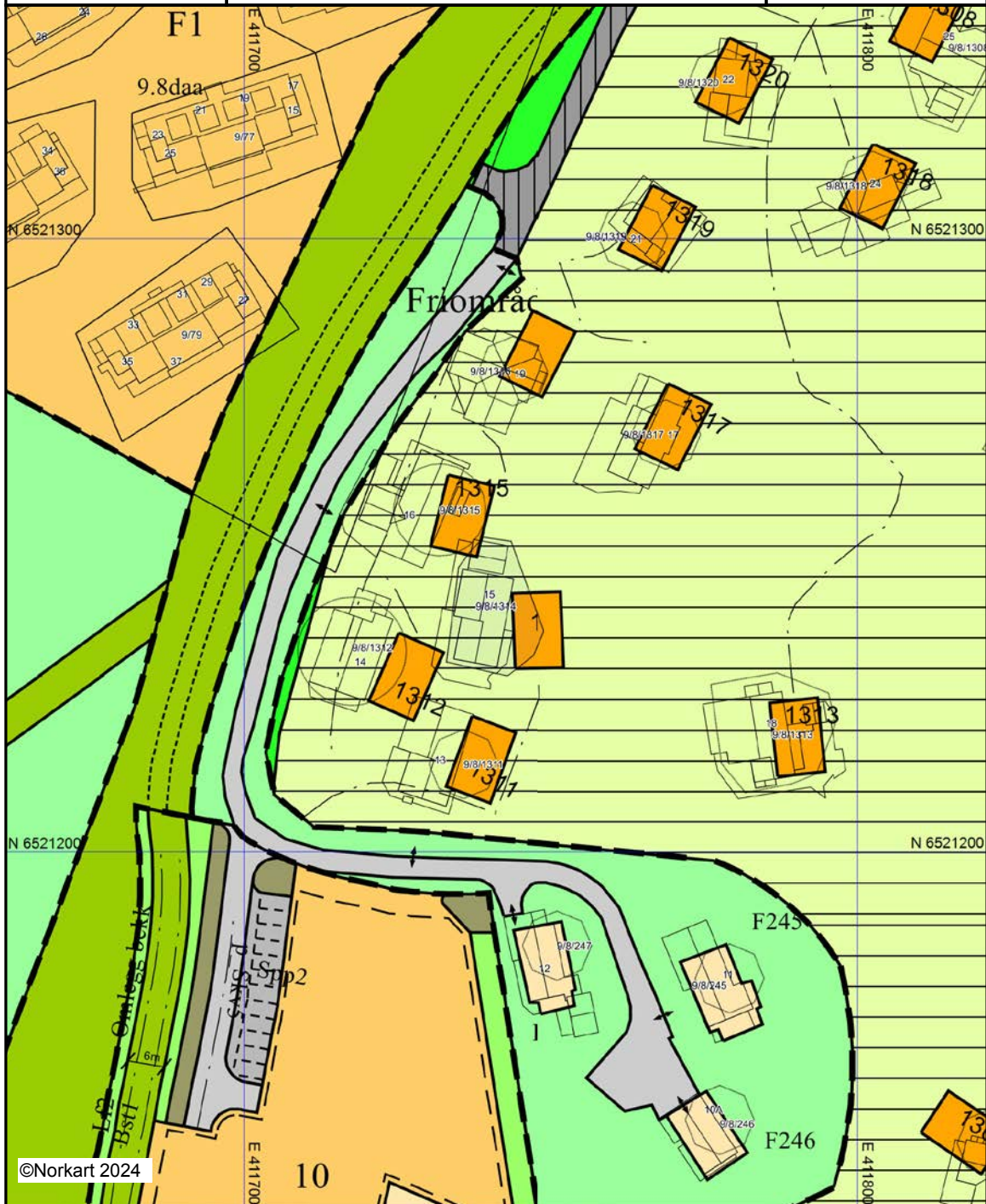
Åseral kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/8/1314
Adresse: Stedjerotten 15
Utskriftsdato: 19.07.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32





©Norkart 2024


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


Tegnforklaring


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
 Område for fritidsbebyggelse


Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
 Område for jord- og skogbruk

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
 Anlegg for idrett og sport

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
 Privat veg

 Friluftsområde (på land)


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
 Fritidsbebyggelse - frittliggende

 Fritidsbebyggelse - konsentrert


 Skiløype


Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
 Veg


 Kjøreveg

 Gang/sykelveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg


 Annen veggrunn - grøntareal


 Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
 Friområde


Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft
 Friluftsmål


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning


 Formålsgrense


 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Regulert senterlinje

 Regulert parkeringsfelt

 Regulert fotgjengerfelt

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSFØRESEGNER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR**STEDJEROTTEN****Generelt**

Bebyggelsesplanen bygger på føringar som er nedlagde i Reguleringsplan for Bortelid.

Reguleringsføresegnene gjeld for Bebyggelsesplan felt, E6, E8 og del av E4 og E9.

Plankartet har målestokk 1:1000, og er datert 10.10.97, revidert 02.04.98 og 21.07.99, i samsvar med Teknisk Utval sitt vedtak den 16.04.98, sak 98/0028 og 08.07.99 i sak 99/0035.

Vedteken bebyggelsesplan er bindande for arealbruk, frådøling og bygge - og anleggsverksemd innan planområdet.

- §1. Reguleringsføresegnene gjeld for området avgrensa på plankartet med reguleringsgrenser.
- §2. Planområdet er inndelt i reguleringsområde med fylgjande føremål, PBL §25:
1. BYGGEOMRÅDE
Området er regulert til hytter med tilhøyrande anlegg.
 2. FELLESOMRÅDE
Regulerer parkering inne i feltet.
 3. SPESIALOMRÅDE
Privat veg.
Friluftsområde.
 4. FRIOMRÅDE
Skiløype m.m.

§3. FELLES FØRESEGNER

- a) Det må leggest vekt på at hyttene får eit tiltalende ytre på alle frittstående sider. Bygningsstyremaktene skal sjå til at hytta si form, fasade, vindauge-inndeling, materiale, farge og murar/pilarar harmonerer med dei omkringliggende hyttene og naturen. Taktekking skal ha ein matt farge.
- b) Det er ikkje tillatt med flaggstong på fritids-eigedom/festetomt.
- c) Plassering og utforming av hytter på den einskilde tomte skal godkjennast av bygningsstyremaktene.
- d) Kvar tomt skal ha tilgong på to biloppstillingsplassar. Ferdigstillelse av desse, sjå §5 om Fellesområde.
- e) Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.
- f) Utbygde deler av tomte skal gjevast ei tiltalende utforming.
- g) Skogen skal skjøttast på ein slik måte at den tek vare på eit heilskapleg skogbilete. Det vert ikkje tillat med flatehogst innanfor reguleringsgrensene.
- h) Plan over Vatn- avlaup- og straumanlegg skal foreligge før utbygging av feltet. Planen skal syne framføring av anlegget til samtlige hytter. Det blir sett krav om at kvar enkelt hytte ikkje kan takast i bruk før den er tilkopla Vatn- og avlaup-anlegg for området.

Hovudanlegg for vatn og avlaup skal leggest så langt som mogeleg i same trase som samleveg og leggest ned samstundes med opparbeiding av veg.

Det må leggest vekt på at områda utanfor veg skal dekkast til med jord og sås til etter at anlegget er ferdig, slik at det ikkje virkar skjemmaende.
- i) Etter at Bebyggelsesplanen er vedteken er det ikkje lov å etablere privatrettslege avtalar i strid med planen.

§4. BYGGEOMRÅDE

- a) Hyttene skal nyttast til fritidsføremål og plasserast i samsvar med detaljering i bebyggelsesplanen. Teknisk etat skal plassere hyttene i grunnriss og høgde før bygging tek til.

Søknad om byggeløyve skal i tillegg til å vise plassering av hytta, også vise korleis ein har tenkt å disponere uteareala, (alle terrengingrep på eiga tomt).

Det kan byggast frittstående tilbygg/anneks der bygningstyremaktene gjev løyve til dette. Teknisk sjef kan gi løyve for frittstående bygg med grunnflate opp til 15m². Teknisk Utval kan i særskilte høve gi løyve for frittstående tilbygg opp til 30m². Det kan ikkje gis dipensasjon ut over desse grensene.

- b) Hyttene skal oppførast i ei høgd. Bygningsstyresmaktene kan godkjenne utnytting av loftsrom på tomter der dette kan passe. Bygningane skal ha saltak (min. 25 grader og maks. 32 grader).

Gesimshøgda målt frå nytt terreng, skal ikkje overstige 3,5 m. Grunnmurshøgda skal ikkje vere over 0,8 m.

Det vert ikkje høve til å gjerde inne hyttene eller påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er naudsynt for å oppføre bygningane. Samla grunnareal skal ikkje overstige 100 m².

- c) For hyttene i felt E6 gjeld følgjande:
Maksimalt tillatt bebyggingsareal BYA for kvar hytte er 125 m².

Det kan i tillegg byggast frittstående bod eller bod i tilknytning til hytta opp til 15 m² BYA, samt terrasse på inntil 35 m² BYA. Desse areala skal ikkje medrekna i BYA for hytte.

Tillatt mønehøyde for hyttene er inntil 6 meter, og blir målt frå gjennomsnittleg planert terreng.

Bygningane skal ha saltak (min. 25 grader og maks 35. grader). Tilbygg og bod skal ha same takvinkel som hovudhytta. For eksisterande hytter i området med annan takvinkel tillatast denne på andre tak i tilknytning til bebyggelsen.

Hyttene skal ha mørke-/ naturtilpassa fargar. Det må nyttast ikkje reflekterande material til alle delar av bygningene. Taktekket skal være matt og mørkt.

Hyttene skal plasserast på samanhengande grunnmur/såle eller pilarar. Maksimal grunnmurshøgde / pilarhøgde må ikkje overstige 1 meter for hytta – 1,5 meter for terrassen.

- d) For hyttene med adresse Stedjerotten 10A, 11 og 12 gjelder følgjande:
Samla areal er for hovudhytta er maks 185 m² BYA.

Bygningane skal ha saltak (min. 25 grader og maks 32. grader). For eksisterande hytter i området med annan takvinkel tillatast denne på andre tak i tilknytning til bebyggelsen.

Mønehøgda målt frå nytt terreng, skal ikkje overstige 6,5 m frå gjennomsnittleg planert terreng.

Det kan i tillegg byggast frittstående bod eller bod i tilknytning til hytta opp til 15 m² BYA, samt terrasse på inntil 35 m² BYA. Desse areala skal ikkje medrekna i BYA for hytte.

§5. FELLESOMRÅDE

Området omfattar parkeringsplass for bilar til bruk for dei nye hyttene i planen tilknytta kvart felt.

§6. SPESIALOMRÅDE

Friluftsområde:

Alle grøntområde innan planområdet som ikkje er regulert til friområde.

Bygningar er ikkje tillatt oppført i grøntområde med mindre dei er meint til å fremje friluftslivet.

Det kan opparbeidast stiar fram til tomtene.

Det er tilatt å føre fram vatn, kloakk og straum over grøntområda.

Private vegar:

Området viser adkomst via felles vegar inn til p-plassane.

§7. FRIOMRÅDE

Dette området er avsett til skiløype; hovedferdsel på ski frå alpinanlegget og opp til Berge. Det kan planerast ein trasee for tråkkemaskin i 4,5m breidde. Traseen skal jordkles og sås til med unntak av ein 1,5m breid gangveg i midten.

§8. DISPENSASJON

Når særlege grunnar ligg føre kan bygningsstyres-maktene dispensere frå regulerings-føresegnene innanfor ramma av gjeldande føresegner i plan- og bygningslova.

REGULERINGSFØRESEGNENE ER VEDTEKNE AV TEKNISK UTVAL I MØTE DEN 26.02.98, SAK 98/0022, MED MINDRE ENDRINGAR GJORT AV TEKNISK UTVAL I MØTE DEN 16.04.98, SAK 98/0028. MINDRE ENDRING GJORT I HDU I MØTE DEN 03.03.21. MINDRE ENDRING GJORT I HDU I MØTE DEN 02.02.22, sak 5/22.

Plankart er sist revidert av teknisk Utval i møte den 08.07.99 i sak 99/0035. Mindre endring medfører revisjon i del av plankartet (sak 14/21) i møtet den 03.03.21.

Åseral, ..22.03.23.....



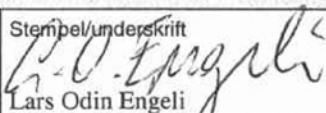
Leiar HDU

Kommune  ÅSERAL KOMMUNE Rådhuset 4540 ÅSERAL	Ferdigattest er gitt for			
	Saksnr 00/00729/14			
	Eigedom /byggestad Bortelid			
	Gnr 9	Bnr 8	Festenr 1314	Seksjonsnr

Ansvarleg søker (namn og adresse) Selland Consult Grokleiv 4540 ÅSERAL	Tiltakshaver (namn og adresse) Maad Karlson Furuneset 67040 Åmotfors Sverige
---	---

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
<input type="checkbox"/>	Rammetillatelse etter søknad	
<input type="checkbox"/>	Igangsettingstillatelse etter søknad	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tillatelse til tiltak	16.08.99
<input type="checkbox"/>	Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Fritidsbustad		
Vedtaket fattet av Avdelingssjef DRU delegert	Vedtaket dato 21.09.99	Saksnr 97/99
Dato sluttkontroll 18.02.02	Kontrollansvarleg Trysil Byggtjeneste ANS v/ Olav Teppen	
Merknader Bygningen eller deler av den må ikkje tas i bruk til anna formål enn det tillatelsen fastset .Bruksendring krev særskilt tillatelse (jfr pbl §93).		

Underskrift		
Stad Åseral	Dato 16.05.2002	Stempel/underskrift  Lars Odin Engeli

Kopi til	
Trysil Byggtjeneste ANS	Tannåneset 2423 Østby


Kommune Åseral Kommune Rådhuset 4540 ÅSERAL	Løyve til tiltak for:			
	Eigedom/byggjestad Bortelid			
	Gnr 9	Bnr 8	Festnr 1314	Seksjonsnr


Ansvarleg søkjar (namn, adresse) Selland Consult Grokleiv 4540 Åseral	Tiltakshavar (namn, adresse) Maad Karlson Furuneset 67040 Åmotfors SVERIGE
---	--

VEDTAK/LØYVE	
<input type="checkbox"/> Rammeløyve etter søknad (pbl § 95 a nr 1)	Søknad datert
<input type="checkbox"/> Løyve til igangsetting etter søknad (pbl § 95 a nr 2)	Søknad datert
<input checked="" type="checkbox"/> Løyve etter ett-trinns søknadsbehandling (pbl § 93, § 95 a nr 1 og 2) / Enkle tiltak (pbl § 95 b)	Søknad datert 160899

SPESIFIKASJON	
Kva slag bygg/tiltak Fritidsbustad	
Løyvet omfattar Oppføring av bygninger, grunnarbeid, rørlegging	
Vedtak gjort av Teknisk utval - del.sak	Vedtaks dato 210999
	Saksnr 97/99

Merknader	<ul style="list-style-type: none"> - Løyvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 96, 1. ledd. - Bygningen/tiltaket eller del av han må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest er gitt, jf pbl § 99. - Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det vilkåret for bruksløyvet er. - Det må førast nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot regel gitt i eller i medhald av plan- og bygningslova. - Dersom det vert skifte av tiltakshavar før tiltaket er fullført, skal det meldast til kommunen både av den som først hadde tiltaket og den nye. Det same gjeld ved skifte av eigar, jf pbl § 97 nr 4.
	- Signert kontrollplan for utførelsen skal innsendes før det blir gitt ferdigattest.

Vilkår	- Det skal sendast inn teikningar over røropplegg. OK 220800  Åseral kommune Avd. for drift og utvikling Avdelingssjefen
---------------	---

UNDERSKRIFT		
Stad Åseral	Dato 210999	Stempel/underskrift  Avdelingssjef Lars Odin Engeli

KOPI SENDT TIL		
Funksjon Tiltakshaver	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse
Funksjon	Namn	Adresse

Søknad om ansvarsrettfor arbeid etter § 93, jf. §§ 93b og 98,
plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr 77

Vedlegg nr.

1

Kommune / bygningsmyndighet

Åseral kommune

Søknaden gjelder

Eiendom / byggested	Adresse	Gnr	Bnr	Festnr	Tomt nr	Evt saksnr
	Bortelid	9	8	1314		

Foretak

Navn	Selland Consult	Org.nr / foretaksnr	879 965 152
Adresse	Grokleiv	Telefon	38 28 32 50 Priv. 38 28 33
Postnr	4540	Poststed	ÅSERAL

Tiltakshaver

Navn	Maad Karlson	Telefon	
Adresse	Furuneset, 67040 ÅMOTFORS	Fax	
Postnr		Poststed	SVERIGE
		Mob	

Godkjenning av foretak

Sentral godkjenning	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Evt. godkjenningsnr :	
Hvis "nei" vedlegg <i>Søknad om lokal godkjenning</i>				Vedl nr

Ansvarsområder

Funksjon	Fagområder	Tiltaksklasse	Koder iht Godkjenningskatalogen
Søknad	Bygning	1	SØK 210.1, SAM 210.1
Kontroll av utførelse	Bygning	1	KUT 210.1 KUT 220.1 KUT 322.1

Oppgavene omfatter

Søknad og kontroll av utførelsen av tømmer- og puss- og murerarbeider samt pipe og ildsted.

Kontaktperson / ansvarlig utførendes representant på byggeplassen

Navn	Telefon	Telefax	E-post
Adresse / byggeadresse			

Underskrifter

Sted	ÅSERAL	Dato	28.07.99	Sted	ÅSERAL	Dato	28.06.99
Ansvarlig søkers underskrift				Ansvarlig foretak underskrift			
<i>John Oddvar Selland</i>				<i>John Oddvar Selland</i>			
				Gjentas med store bokstaver JOHN ODDVAR SELLAND			

Fylles ut av bygningsmyndigheten

<input checked="" type="checkbox"/> Søknaden er godkjent	<input type="checkbox"/> Søknaden er avslått av følgende grunn :	
<input type="checkbox"/> Søknaden er ikke behandlet da søknad om rammetillatelse er avslått/bortfalt.		

Sted	Åseral	Dato	21.07.99	Underskrift	<i>J. Stulen</i>
Kopi sendes : <input type="checkbox"/> Ansvarlig søker <input type="checkbox"/> Tiltakshaver <input type="checkbox"/> Foretakshaver <input type="checkbox"/>					

ÅSERAL KOMMUNE, Avd. for drift og utvikling
 Godkjennes på vilkår JdS
 Dato: 21/09/99 Sak: 99/99

Søknad om tillatelse til tiltak
 etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12 - 15
 (Ett-trinns søknadssaksbehandling)

Søknad om enkle tiltak
 etter plan- og bygningsloven (pbl) § 95 b, jf SAK § 16

Til bygningsmyndigheten i: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, Evt. Ekstra sett etter avtale med kommunen)
 ÅSERAL

Søknad om Arbeidstilsynets samtykke
 etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 19
 (for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.pl)

Til Arbeidstilsynet i: (Tiltakshaver sender en fullstendig utfylt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet)

Søknaden gjelder

Eiendom/Byggeplass	Gnr. 9	Bnr. 8	Festenr. 1314	Seksjonsnr.	Koordinator (fylles ut av kommunen)
Adresse Bortelid					
Tiltakets art pbl § 93	(Ved søknad om deling eller bortfeste av enhet jf pbl § 93 h) benyttes eget søknadsskjema.)				
	<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg <input type="checkbox"/> Varige konstruksjoner og anlegg <input type="checkbox"/> Fassadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg <input type="checkbox"/> Bruksendring <input type="checkbox"/> Riving <input type="checkbox"/> Oppføring/endring av byggtekniske installasjoner		<input type="checkbox"/> Oppdeling/sammenføring av bruksenhet, bolig mv <input type="checkbox"/> Skilt/reklameinnretninger/innhengning mot vegg <input type="checkbox"/> Vesentlig terrenginngrep <input type="checkbox"/> Anlegg av veg/p-plass		
Byggets/anleggets art	<input type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Bygg m/arb. Plass		<input checked="" type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Driftsbygg i landbruket <input type="checkbox"/> Annet		Beskriv

Dispensasjonssøknad

pbl § 7 (§ 88) AML

Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)

Plan og bygningslov Arealplaner
 Forskrifter til pbl Forskrifter til AML
 Kommunale vedtekter til pbl

Beskriv

Forhandskonferanse

Forhandskonferanse er avholdt Ja Nei Dersom ja - Dato(er)

Ansvar

Er ansvarlig søker allerede Godkjent for dette tiltaket? Ja Nei Dersom nei, må søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker vedlegges.

Søknad om ansvarsrett for			
- ansvarlig prosjekterende:	Vedlegg nr 2 + 3	- ansvarlig utførende foretak og evt.samordner	Vedlegg nr 2 + 3 + 4
- ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen:	Vedlegg nr 2 + 3	- ansvarlig kontrollerende for utførelsen	Vedlegg nr 1 + 3 + 4
Oppgave over prosjekteringsansvar der det enkelte foretak bekrefter ansvaret for sin del av prosjekteringen ved å kvittere på oppgaven.			Vedlegg nr 5
Oppgave over ansvar for samordning og utførelse av de enkelte deler der det enkelte foretak skal kvittere på oppgaven for sin del av utførelsen.			Vedlegg nr 5

Kontroll

Kontrollplan for prosjekteringen	Vedlegg nr 10	Kontrollplan for utførelsen	Vedlegg nr 11
----------------------------------	---------------	-----------------------------	---------------

Opplysninger vedr. Byggherreforskriften (bhf) (forskrift til Arbeidsmiljøloven, best. Nr 534)

Foreligger det skriftlig avtale mellom byggherre (tiltakshaver) og prosjektleder (jf bhf § 6)? Ja Nei

Koordinator for prosjekteringen (jf bhf § 7)-navn: **Teppen Bygg AS V/ Ola Teppen**

Koordinator for gjennomføringen (jf bhf § 7)-navn: **Selland Consult V/John Oddvar Selland**

Foreligger der plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (jf bhf § 8)? Ja Nei (HMS-plan skal kunne framlegges på forespørsel fra Arbeidstilsynet)

Er det sendt inn forhåndsmelding til Arbeidstilsynet (jf bhf § 9)? Ja Nei

Opplysninger til søknaden

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

1. Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplan			
	Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan – beskriv			
2. Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomtareal	Punkt feste	
3. Bebyggelsen størrelse	Antall etasjer (NS 3940) Antall bruksenheter (NS 3949) Bruksareal (NS 3940) Bebygd areal (brutto grunnflate)	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
			1	
			1	
		m ²	85 m ²	85 m ²
		m ²	m ²	m ²
		Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket		
4. Avstand	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense > 4 m.	Vegmidte	Annen bygning > 8 m.
	Er ansv. Søker kjent med om det går høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		
	Er ansv. Søker kjent med om det går priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	Dersom det går slike ledninger i, over eller i nærheten av tomta, er tiltaket det her søkes om avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

5. Grunnforh. pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr
6. Rasfare mv	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr
7. Miljøforh. pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

8. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:		Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?
	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er veisjefens avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
	<input type="checkbox"/> Kommunal veg Er kommunens avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
	<input checked="" type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
9. Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknyttet		Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	<input checked="" type="checkbox"/> - offentlig vannverk <input type="checkbox"/> - privat vannverk <input type="checkbox"/> - annen privat vannforsyning, innlagt vann <input type="checkbox"/> - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann		Beskriv
10. Avløp pbl §§ 66, 67	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg <input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

Arkitektonisk utforming/situasjonsplan

11. Utforming/tilpasning SAK § 14 nr 4 e	Foreligger det kommunale retningslinjer for estetikk?	Beskriv
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei Dersom ja, er disse retningslinjene ivaretatt? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	
	Tiltakets tilpasning til omgivelsene skal vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og evt. fotomontasje.	Vedlegg nr
12. Situasjonsplan	Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og evt. I forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veier.	Vedlegg nr

Valg av prosjekteringsforutsetninger

For prosjektering/valg av løsninger i trinn 2, kan en for å oppfylle de overordnede kravene i Teknisk forskrift (TEK), enten velge prosjekteringsforutsetninger som er angitt i veiledning til TEK og/eller standardiserte bestemmelser, eller utvikle prosjekteringskonsept etter anerkjente alternative metoder. Valget skal angis i kolonnene nedenfor.

Velges prosjekteringsforutsetninger etter veiledning til TEK eller standard, angis dette i venstre kolonne. Det krysses for bruk av veiledning eller vises til vedk. standard. Hvis nødvendig, der det foreligger flere alternativer, vises det til gjeldene punkt i veiledning eller standard.

Bestemmes forutsetninger ved henvisning til annen anerkjent litteratur eller ved alternativ analysemetode, må det i vedlegg vises hvilke kriterier og metoder som legges til grunn for den videre prosjekteringen, og at disse er tilstrekkelige til å oppfylle overordnede krav i TEK. Det gis henvisning til evt. vedlegg i høyre kolonne.

Bruksformål pr etasje:					Antall etasjer 1
Areal pr etasje:					Areal tot. 85 Evt. persontall

Kilde for valg av forutsetninger for den videre prosjekteringen				TEK/Veiledning til TEK Norsk Standard	Annen anerkjent litteratur Alternativ analyse
Sikkerhet ved bruk jf TEK § 7-2	Risikoklasser og brannklasser, jf TEK § 7-22	Risikoklasse 4	Brannklasse 1		
	Evt beregning av brannbelastning			x	
	Bæreevne og stabilitet ved brann, jf TEK § 7-23			x	
	Antennelse, utvikling og spredning av brann og røyk, jf TEK § 7-24			x	
	Tilrettelegging for slokking av brann, jf TEK § 7-25			x	
	Brannspredning mellom byggverk, jf TEK § 7-26 Prosjekteringsforutsetninger dersom spesielle tiltak er nødvendig			x	
	Rømming av personer, jf TEK § 7-27			x	
	Tilrettelegging for rednings- og slokkeutstyr, jf TEK § 7-28			x	
Plassering og bæreevne jf TEK § 7-3	Pålitelighetsklasse for byggverk, jf TEK § 7-31		Pålitelighets- Klasse 2		
	Sikkerhet mot naturpåkjenninger, jf TEK § 7-32		Sikkerhets- Klasse 2		
	Konstruksjonssikkerhet, jf TEK § 7-33			x	
Sikkerhet i bruk, jf TEK § 7-4				x	
Energiforbruk jf TEK § 8-2	Energi og effekt, jf TEK § 8-21				
	Tetthet, jf TEK § 8-22		Lekasjetall m³/h		
	Energi og miljøvennlige materialer, jf TEK § 8-23				
Innemiljø jf TEK § 8-3	Luftkvalitet, jf TEK § 8-32 Evt luftrensing			x	
	Forurensninger, jf TEK § 8-33 Dimensjoneringsgrunnlag			x	
	Ventilasjon, jf TEK § 8-34			x	
	Lys, jf TEK § 8-35			x	
	Termisk inn klima, jf TEK § 8-36			x	
	Fukt, jf TEK § 8-37			x	
Lydforhold og Vibrasjoner Jf TEK § 8-4	Lydforhold, jf TEK § 8-4			x	
	Evt beskyttelse mot vibrasjoner, jf TEK § 8-43				
Ytre miljø, jf TEK § 8-5 Evt tiltak til reduksjon av miljøbelastning				x	
Drift, vedlikehold og renhold, jf TEK § 8-6 Tilrettelegging				x	
Intallasjoner jf TEK kap IX	Varmeanlegg, jf TEK § 9-2			x	
	Ventilasjonsanlegg, jf TEK § 9-3			x	
	Sanitæranlegg, jf TEK § 9-5			x	
	Andre tekniske anlegg			x	
Brukbarhet, jf TEK kap X					

Arbeidstilsynet

(fylles ut ved søknad om Arbeidstilsynets samtykke)

Antall Kvinner

Antall Menn

Uttalelse fra Arbeidsmiljøutvalg/verneombud Uttalelse fra AMU /jf AML § 24 c og d)

Vedlegg nr:

 Uttalelse fra verneombud (jf AML § 26)

Vedlegg nr:

 Ingen merknader til planeneUnderskrift fra
ansattes
representant

Sted, dato

| Navn

| Underskrift

Arbeidsmiljøfaktorer**Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert (iht best.nr 324, § 1 pkt 2 og 3)**

Vedlegg nr.

Søkeren skal redegjøre for hvilke arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert i samband med planen, hvilke undersøkelser som er ivare tatt og hvilke løsninger som er planlagt for å redusere eller fjerne arbeidsmiljøproblemene.

Nedenfor finnes en opplisting over hvilke arbeidsmiljøfaktorer som legges til grunn for vurderingen av arbeidstilsynet. Er arbeidsmiljøfaktorene vist/dokumentert i vedlegget nevnt over, settes det et kryss i kolonnen til venstre. Framgår arbeidsmiljøfaktorene av andre vedlegg, skrives vedleggsnummeret i kolonnen til høyre.

		Dokumentert/vist i vedlegg om Arb.miljøfaktorer	Annet vedlegg (sett inn vedleggsnr)
1. Arbeidslokalenes utforming (romfunksjoner, arbeidssteder, produksjonslinjer, transportveier, maskinplassering mv) Yrkeshemmede (Tilrettelagt og tilgjengelighet for yrkeshemmede/ bevegelseshemmede)	AML §§ 8:1 a, h, i, k, 8.2, 9, 13 Forsk. Best.nr 221, 529		
	AML § 13		
2. Lysforhold (dagslys, utsyn, allmennbelysning, punktbelysning mv)	AML 8.1 b Forsk. Best.nr 529, mv		
3. Ulike former for stråling (dagslys stråling, f.eks radioaktiv, røntgen)	AML § 8.1 d Forsk. Best.nr 187, 529, §8		
4. Klima/luftkvalitet (kravspesifikasjoner for klima og luftkvalitet, helsefarlige eller sjenerende forurensinger, arbeidsplassvurderinger, forurensende prosesser, røyking mv)	AML § 8.1 c, d Forsk. Best.nr 529, 361 Veiledning best.nr 444 mv		
5. Kjemiske/biologiske faktorer (framstilling/bruk av kjemikalier, vurdering av helseskadelige genskaper og forurensninger på arbeidsplasser, bruksområde, ..andring, produksjons- og lagringssted mv)	AML §§ 8.1 d og 11 Forsk.Om helsefaremerking Adm. Norm best.nr 361 Forsk. Best.nr 445 Veiledning best.nr 390		
6. Støy/lydforhold og vibrasjoner (grenser for støy overholdes, støykilder som krever spesielle tiltak mv)	AML § 8.1 e Forsk. Best.nr 398 a		
7. Ergonomi og tilrettelegging av arbeid	AML §§ 8.1 k, 9.1, 12 Forsk. Best.nr 221, 531 Veiledning best.nr 327 mv		
8. Ulykkesvern (ulykkesrisiko) (tiltak mot ulykker generelt, under arbeid, ved vedlikehold og ettersyn mv)	AML § 8.1, 9.1 Forsk.best.nr 221, 529, 500 mv		

Underskrift fra arbeidsgiver/daglig leder

Virksomhetens navn

Org.nr

Adresse

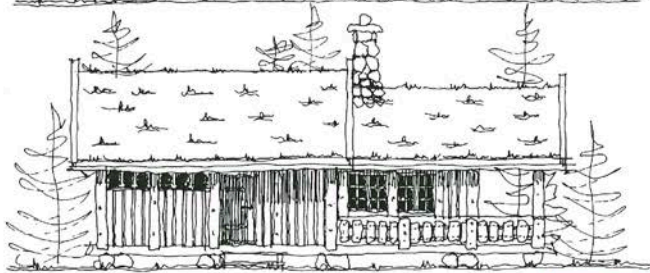
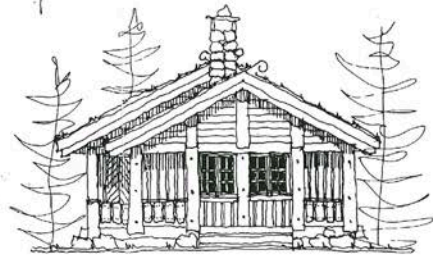
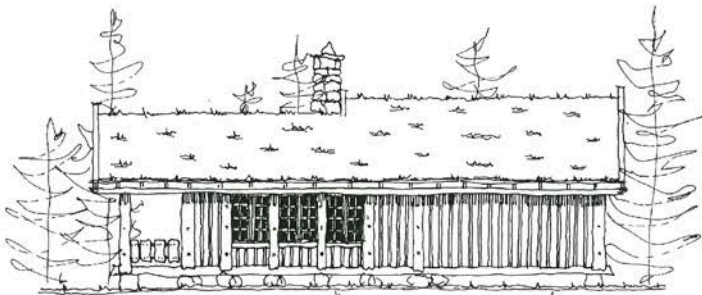
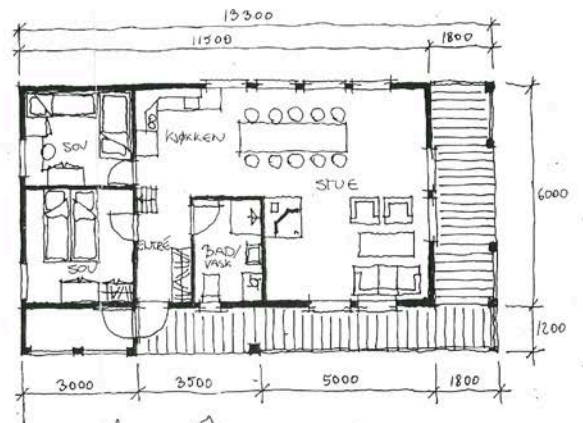
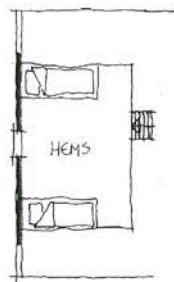
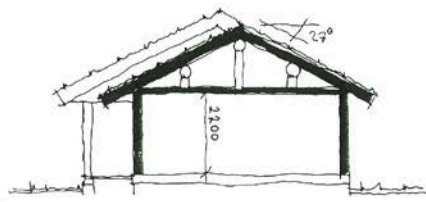
Telefon

Sted, dato

| Navn (arbeidsgiver/daglig leder)

| Underskrift

M = 1:100



ÅSERAL KOMMUNE, Avd. for drift og utvikling
Godkjennes på vilkår JS
Dato: 21.05.99 Sak: 97/99

BORTELID 1 ÷

9/8
NR. 1314

Melding om tiltak

etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 81/ 85/ 86 a,
jf forskrift av 22.1.1997 om sakshandsaming og kontroll (SAK)

Stempel



ASERAL KOMMUNE, Avdeling drift og utvikling
Godkjennes på vilkår *sls*
Dato: 10.10.02 Sak: 163/02

Til kommune: (Fyll ut og lever 2 eksemplarer av søknaden med vedlegg,
ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

ASERAL

Meldinga gjeld

Eigedom/ byggjestad	Gnr	9	Bnr	8	Festnr	1314	Seksjonsnr	Koordinatar (skal fyllast ut av kommunen)
	Adresse BORGELID							
Type tiltak SAK § 2	Driftsbygning i landbruket (jf pbl § 81, jf SAK § 20 nr 1)							
	Mellombels eller transportable bygningar, konstruksjonar og anlegg (jf pbl § 85, jf SAK § 23)							
<input checked="" type="checkbox"/> Mindre byggjearbeid på bustadeigedom (jf pbl § 86 a, jf SAK § 20 nr 1)								
Spesifiser kort type tiltak Tiltaksgrenske snitt								

Forehandskonferanse

Forehandskonferanse er halden	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja – legg ved referat	Vedlegg nr A –
-------------------------------	-----------------------------	---	------------------------------	-------------------

Opplysningar til meldinga

Utgreiing om korleis tiltaket oppfyller byggjesaksføresegnene, planføresegnene og planvedtaka etter plan- og bygningslova innanfor dei oppgitte områda.

Estetisk utforming/situasjonsplan

1. Utforming/ tilpassing pbl § 74, 2. ledd SAK § 21 nr 1 e	Er det teke omsyn til dei estetiske krava i pbl, ev til kommunale retningslinjer, rettleiing og/eller føresegner til arealplanar?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Kort omtale
	Den estetiske utforminga og tilhøvet til omgjevnadene skal visast med perspektivteikningar, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje		
2. Situasjonsplan	Tiltaket er vist på situasjonsplanen, med målsett innteikning av plassering i plan og høgd og ev i høve til ekstsiterande bygg, eigedomsgrensar og vegar		Vedlegg nr C –

Arealdisponering

3. Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplanen	Namn/identifikasjon på planen
	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	
	<input checked="" type="checkbox"/> Utbyggingsplan	
Formål i reg.plan/utbyggingsplan/arealdel av kommuneplan – kort omtale		Godkjend utnyttingsgrad

4. Oppmålt tomt

<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Tomteareal
---	------------

5. Utbygginga og storleiken

Kor mange etasjar (TEK § 4-1)?	Eldre busetnad	Ny busetnad	Sum
		1	
Bruttoareal (NS 9940)	m ²	15,0 m ²	15,0 m ²
Utrekna utnyttingsgrad etter tiltaket			
Vis utrekninga av utnyttingsgraden			
02/100386 001 3413/02 6.09.02 DRU HST 9/8-1314			

Arealdisponering (framh.)

Minste avstand frå den planlagde bygningen til: Nabogrense Vegmidte Annan bygning **1,5m**

6. Avstand

Går det høgspenn kraftlinje/kabel i, over eller i nærleiken av tomta? Ja Nei

Går det priv./off. vass- og avløpsleidning i eller i nærleiken av tomta? Ja Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/leidningar i, over eller i nærleiken av tomta, må tiltaket det her blir meldt om, vere avklart med det/dei offentlege organet/organa eller rettshavar(ane) det gjeld

Vedlegg nr **H-**

Tilknytting til offentlig veg og leidningsnett

7. Tilgjenge
veglova pbl §§ 66, 67

Tomta har tilgjenge til denne/desse vegen/vegane som er opparbeidde og opne for allmenn ferdsel:

Riksveg/fylkesveg Er avkøyringsløyve gitt av vegsjefen? Ja Nei

Kommunal veg Er avkøyringsløyve gitt av kommunen? Ja Nei

Privat veg Er det sikra vegrett ved tinglyst fråsegn? Ja Nei

8. Vassforsyning
pbl §§ 65, 67

Tilknytt Ligg det føre rett til å føre vatn over annan manns grunn ved tinglyst fråsegn? Ja Nei

- offentlig vassverk - privat vassverk

- anna privat vassforsyning, innlagt vatn

- anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn

Kort omtale: Behovt med dugi ifbm. badstue kjøles inn på anlegg i hytte.

9. Avløp
pbl §§ 66, 67

Offentleg avløpsanlegg Privat avløpsanlegg

Blir det installert vassklosett? Ja Nei

Ligg det føre løyve om utslepp? Ja Nei

Ligg det føre rett til avløpsanlegg over annan manns grunn ved tinglyst fråsegn? Ja Nei

10. Overvatn

Takvatn/overvatn skal først til: Avløpssystem Terreng

Statistikk

Type tiltak	<input type="checkbox"/> Nybygg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Anna, kort omtale
	<input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Riving	
Fundamentering	<input type="checkbox"/> Grunnmur	<input type="checkbox"/> Pálar	<input type="checkbox"/> Anna, kort omtale
	<input type="checkbox"/> Bankett/sole		

Materiale i berekonstr. (utgjør minst 25 % av konstr.)

- vertikale konstruksjonar (høgst 3 kryss)		- horisontale konstruksjonar (høgst 3 kryss)		Materiale i yttervegg (minst 25 % av konstr.) (høgst 3 kryss)		Oppvarming (høgst 1 kryss)	
<input type="checkbox"/> 1 Tre	<input type="checkbox"/> 2 Lettbetong	<input type="checkbox"/> 1 Tre	<input type="checkbox"/> 2 Lettbetong	<input type="checkbox"/> 1 Tre	<input type="checkbox"/> 2 Lettbetong	<input type="checkbox"/> 0 Ved	<input type="checkbox"/> 1 Oljefyrant.
<input type="checkbox"/> 3 Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall	<input type="checkbox"/> 3 Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall	<input type="checkbox"/> 3 Betong	<input type="checkbox"/> 4 Metall	<input type="checkbox"/> 2 Oljefyrt eldstad	<input type="checkbox"/> 3 El.
<input type="checkbox"/> 5 Tegll	<input type="checkbox"/> 9 Anna	<input type="checkbox"/> 5 Tegll	<input type="checkbox"/> 9 Anna	<input type="checkbox"/> 5 Tegll	<input type="checkbox"/> 9 Anna	<input type="checkbox"/> 4 Oljefyrt anl./el.	<input type="checkbox"/> 5 Oljefyrt anl./ved
						<input type="checkbox"/> 6 Oljefyrt eldstad/el.	<input type="checkbox"/> 7 Oljefyrt eldstad/ved
						<input type="checkbox"/> 8 El./ved	<input type="checkbox"/> 9 Anna

Vedlegg

Oppstilling av vedlegg	Gruppe	Nr frå - til
Utgreiingar	A	-
Nabovarsling	B	-
Kart, situasjonsplan	C	-
Teikningar, plan, snitt og fasadar	D	-
Kommentarar frå off. organ	H	-
Andre vedlegg	I	-

Underskrift og stadfesting

Tiltakshavar

Tiltakshavar pliktar å gjennomføre tiltaket etter plan- og bygningslova og teknisk forskrift (TEK)

Namn **FRODE HOANE** Telefon (dagtid) **58267730 / 90646680** Ev organisasjonsnr

Adresse **LIAU** Postnr, poststad **4532 ØYSLEBØ**

Einskildperson Selskap/lag/sameige Off. verksemd

Dato **28/8-02** Underskrift *Frode Hoane* Med blokkbokstavar **FRODE HOANE**



Åseral kommune

Avd. for drift og utvikling

Melding om vedtak etter delegert mynde

Delegert vedtak nr. 02/0163

Frode Hodne
Lian
4532 ØYSLEBØ

Deres ref:

Vår ref:
02/00586-2

Sakshandsamar:

Hilde Stuestøl
Tlf: 38 28 58 38
E-mail:
hilde.stuestol@aseral.kommune.no

Arkivkode:

9/8/1314

Dato:

10.10.2002

GODKJENNING AV MELDINGSSAK - ANNEKS 9/8/1314 - FRODE HODNE

Melding om arbeid etter plan- og bygningslova:

- Driftsbygningar i landbruket (jf pbl §81)
- Mindre byggearbeid på bustad – eller fritidseigedom (jf pbl §86a)
- Mellombels eller transportable bygningar, konstruksjonar og anlegg (jf pbl §80)

Meldinga gjeld: Frittliggjande anneks 15 m2 - badstu.


Kommunen har registrert meldinga og arbeidet kan ta til.

Vilkår:

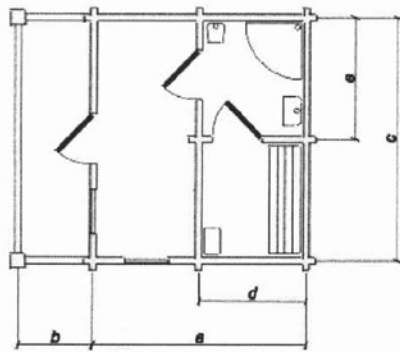
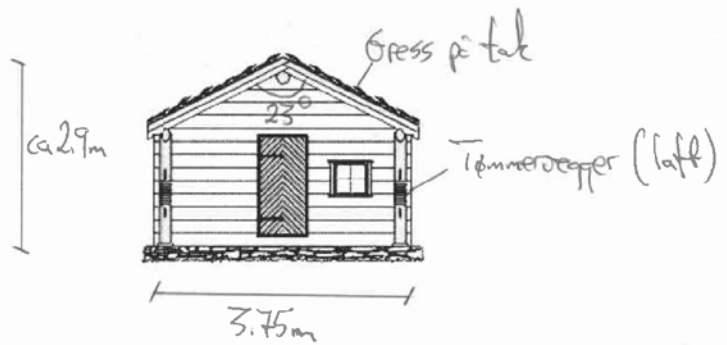
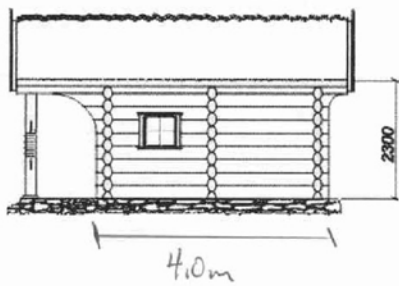
- Tiltakshavar må sjølv sjå til at tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslova, planer i området eller anna regelverk.
- Reglane om minsteavstand til veg, nabogrense og kraftleidningar må haldast.
- Arbeidet må ikkje føre til endra/nye avkjørsler.
Naboar og gjenbuvarar kan innan to veker at nabovarsel er sendt krevje at meldinga vert handsama som søknad. Arbeidet må difor ikkje utførast før denne fristen er gått ut, eller alle naboar og gjenbuvarar positivt har stadfesta at dei ikkje har merknader til meldinga.

Dersom det skal leggst inn vann og avløp i annekset er dette søknadspliktig. Det må då sendast søknad med blant anna søknad om ansvarsrett for rørleggjar.

Helsing


Åseral kommune
Avd. for drift og utvikling
Lars Odin Engeli
avdelingssjef

Planlagt anæls på Gnr 9, Bnr 8, Fester 1314, Borstelid



9/8-1314
03/60586
001
3413/02
6.09.02
DRU
HST

AP. 28/6-02

**Festekontrakt
for hyttetomter**

3400

“Returadresse“

ABCENTER
GRIMSTAD
Henrik Jacobsen gt. 1, P.b 155, 4891 Grimstad
TM. 87 25 70 00

Eiendommen(e)		G.nr	B.nr	Festnr	Underfestnr
Kommunenr.	Kommunenavn				
1026	ÅSERAL	9	8	1314	
Beskaffenhets:		Anvendelse av grunn:			
1. Ubebygd <input checked="" type="checkbox"/>	2. Bebygd <input type="checkbox"/>	Fritidseiendom <input checked="" type="checkbox"/>	Landbruk <input type="checkbox"/>	Annet <input type="checkbox"/>	

2. Bortfestes av:		Ideell andel
Fødselsnr. / Org.nr (11/9 siffer)		
1 19 10 15 12	ASBJØRN BORTELID	1/1

3. Til		Ideell andel
Fødselsnr. / Org.nr (11/9 siffer)		
5 16 01 25 14	HAUD BRITT-INGER KARLSSON	1/1



Doknr: 3400 Tinglyst: 10.08.1999 Emb. 039
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

4. Festeavgift pr. år
Kr. 2.500,-

5. Festetid
Antall år: 80 Regnet fra dato: 01.04.99

6. Panterett for festeavgift

Bortfester har panterett i festeretten og bygning på tomten for | 3 år | forfalt festeavgift

Bortfesterens panterett skal ha 1. prioritet

7. FORKJØPSRETTE :

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

8.1 TOMTENS BELIGGENHET:

Feste gjelder:

a) Punkt feste på eiendommen.....G.nr 9.....B.nr. 8

Tomta gis festnr. 1314..... i Bortelid hyttefelt

b) Feste av avgrenset areal

på eiendommen..... G.nr....., B.nr.....

Tomta er oppmålt jfr. vedlagte delingsforretning hvor tomtas grenser er angitt

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 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 blir oppført, jfr tomtefestelovens §§ 18-19 og panteloven §§ 2-3. Bortfester kan også under dette punktet gjøre gjeldende Løysningsrettsloven av 1994 § 8.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølger.

8.4 VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTEHAVERNE:

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt
- tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort
- bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran pantehaver.

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: [REDAKERT]. Ved forsinket betaling beregnes det forsinkelsesrente utfra den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrentesats.

regnet f.o.m. 01.11.98

Festeavgiften skal reguleres hvert 5 år i samsvar med konsumpris indeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni før avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen. Skulle bortfester ønske å la det gå mer en 5 år mellom reguleringene for å få samtidig reguleringstid for alle festekontrakter 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 gebyr for kartforetning/ oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysningsgebyr.

Fester er ansvarlig for å betale sin del av grunnlagsinvesteringene. Betalingen av festers andel skal skje senest ved underskrift av denne kontrakt. Festers andel av grunnlagsinvestering utgjør kr. _____.

Fester forplikter seg videre for egen regning å koble seg til offentlig vann- og kloakknett. Fester forplikter seg videre til å dekke alle løpende utgifter, herunder både variable og faste utgifter, forbundet med vann-, kloakk- og renovasjonstjenester. 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:

Avgift til Bortelid Fjellpark	kr. 1.400,-
Renovasjon:	kr. 3.690,-
Vann/ kloakk	kr. _____
Vei med snøbrøyting	kr. 500,-
Sum:	kr. 5.692,-

Dersom det kommer offentlige pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a. forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

8.7 VEIER,ADKOMST OG PARKERING ETC

For å komme til sin hytte, gis fester rett til å benytte eksisterende veger på bortfesteres eiendom. Der det ikke er veg og adkomstveg blir anlagt, plikter festern å være med og dekke opparbeidelseskostnadene. Festern må også være med og dekke vedlikeholdskostnadene for veg som han bruker. Parkering foregår etter avtale med bortfester.

8.8 HOGST,TERRENGBEHANDLING,JAKT, FISKE, BEITE, M.V

Festern har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg, anlegg, el.ledning eller telefonledning, foreta utgraving eller oppdemming i anledning vannforsyning uten tillatelse fra bortfester. Bortfester kan drive hogst i området, men plikter da å ta hensyn til hytter, bl.a slik at området ikke blir snauhogd. Festern kan i rimlig grad kreve å få fjernet trær som hindrer utsikt.

8.9 FREMTIDIG UTVIKLING

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplanen datert..... er ikke tillat med mindre reguleringsplanene blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av kloakk / vann, kabler for elektrisitet, telefon eller fjernsyn.. og fester forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg

passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene til jordkabel over sin tomt

8.10 BYGGEPLIKT

Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygd innen 5 år fra kontrakten er inngått.

8.11 TVISTER

Enhver tvist om forståelse av denne kontrakt, avgjøres ved voldgiftsbehandling etter bestemmelsene 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 2-to-eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

Denne festekontrakt skal tinglyses på nærværende eiendom for festers regning.

9 UNDERSKRIFTER

....., den 29.03.....19.99.....

Asbjørn Bortelid

ASBJØRN BORTELID

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet

Maud Karlsen

MAUD BRITT-INGER KARLSSON

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet og at han er over 18 år:

1. *Unsel Okun*

Personnr.: 260473

2.

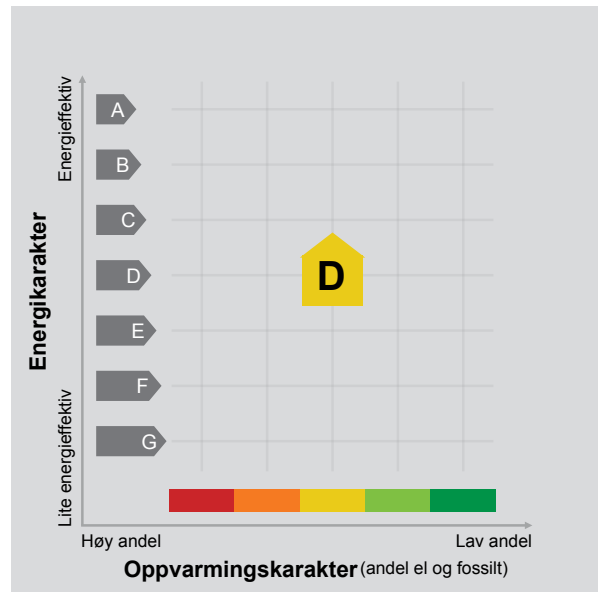
Johanne Ulf

Personnr.: 02179

RETT KOPPI
ausdau

ENERGIATTEST

Adresse	Stedjerotten 15
Postnummer	4540
Sted	ASERAL
Kommunenavn	Åseral
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	1314
Bygningsnummer	16737178
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	Energiattest-2024-9615
Dato	15.08.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Luft kort og effektivt

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

- Slå el.apparater helt av
- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket


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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	80
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003) eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Brukertiltak

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Anders Kjebekk

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 05 28

Mob.: 979 94 207

anders.kjebekk@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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



Eiendom:

Stedjerotten 15, 4540 ÅSERAL

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GEIR FLAA JOHANSEN | Eiendomsmegler | **950 00 000**

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