

# Øvre Ørnefjellvegen 27

LJOSLAND



Prisantydning: **kr 5 500 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# Lækker hytte på pent opparbeidet tomt | Moderne uttrykk og flotte løsninger | Uteområder er opparbeidet med flere soner

OMRÅDE  
**LJOSLAND**

ADRESSE  
**Øvre Ørnefjellvegen 27, 4540  
ÅSERAL**

Prisantydning  
**kr 5 500 000,-**

Omkostninger: **kr 154 500,-**  
Totalpris: **kr 5 654 500,-**  
Kommunale avgifter: **kr 11 177,- per år**



---

BRA-i: 162 m<sup>2</sup>  
BRA-e: 4 m<sup>2</sup>

BRA Total: 166 m<sup>2</sup>  
Boligtype: Fritidseiendom  
Byggeår: 2011  
Soverom: 4  
Eierform bygning: Eiet  
Eierform tomt: Festet

**Janne Clausen Ree**  
Eiendomsmegler MNEF

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

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





2. ETASJE



1. ETASJE

PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.



## ØVRE ØRNEFJELLVEGEN 27

### OM BOLIGEN

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 93, festenummer 361 i Åseral kommune.

#### Areal

BRA - i: 162 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 166 m<sup>2</sup>

TBA: 12 m<sup>2</sup>

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.

#### Hovedhus:

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 102 m<sup>2</sup>

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Inngang/Bod

2. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> 46

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m<sup>2</sup> Balkong i garasje/Uthus

#### Garasje/Uthus:

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 13 m<sup>2</sup>

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m<sup>2</sup>

#### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

MERKNADER OM AREAL:

Bolig:

Bya 137 m<sup>2</sup> hentet fra Byggesøknad datert 27.05.10

Mønehøyde :

Bolig målt utv : Høyeste målt 5,9 m . snitt tegninger viser 5,5 m men av tillegg støpt såle og torv blir 5,9 m.

Laveste målt til 2,7 m

Gesimshøyde:

Bolig målt utv :  
Høyeste målt 4.3 m.  
Laveste målt 2,4 m.  
Bod:  
Bod målt utv:  
Mønehøyde 3,4 m  
Gesimshøyde 2,2 m

Alle mål er foretatt fra gjennomsnittlig terreng.

Bolig Innvendig:  
Alle mål er tatt med laser fra yttervegg til yttervegg.  
pga boligen utforming kan det forekomme areal avik.

Innvendige himlingshøder er:

1 Etg/hoved 2.19 m og ved mønt himling stue 3,4 m

2 Et/loft Målt til høyeste møne 2,5 m m

Det opplyses om areal inn i knevegg ved badrom 2 etg.  
Dette arealet er utenfor målbare arealer men er allikevel nevnt her da det er benyttet som lager/  
oppbevaring ca 10 m2

GARASJE / UTHUS:  
Bod/Anneks

### **Tomtetype**

Festet

### **Tomtestørrelse**

m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Lun og solrik tomt som er pent opparbeidet med plen, terrasser, gangveier, asfaltert oppkjørsel og stor isolert skibod. Tomten grenser til et idyllisk lite tjern.

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfestet. Grunneier er Oddmund Ljosland. Årlig festeavgift er pr. 22/5-24 kr 3855,00 . Neste regulering av festeavgifter er i 2026. Festekontrakten løper til den sies opp av fester med 2 års frist. Det gjøres særskilt oppmerksom på at grunneier kan nekte innløsning av tomten da eiendommen ligger til en landbrukseiendom.Se vedlagte festekontrakt.

### **Regulering av festeavgift**

Neste regulering i 2026

### **Festekontrakt datert**

28.02.2010.

### **Beliggenhet**

Nydelig beliggende i enden av en blindvei. Solrik tomt og pent opparbeidet tomt like ved et sjarmerende lite tjern. Kort vei til skiløyper og turterreng.

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

I grenda på Ljosland er det aktiv gårdsdrift med blandt annet sau, en dagligvarebutikk og Ljosland Fjellstove som tilbyr overnatting og mat, enten du vil spise i restuaranten eller ta det med til hytten. I elven nedenfor Fjellstova er det sommerstid flotte svaberg og badekulper. Ljoslandsvatnet innbyr også til bading.

Sommerstid er det også gode muligheter for aktiviteter som kano- og kajakkutleie, sykling, bading, fiske, flere turstier og kort vei til DNT's merkede løyper. Det ryktes om flere gode multeområder.

Se [www.ljoslandinfo.no](http://www.ljoslandinfo.no) for ytterligere info om destinasjonen, skisenteret og snøparadiset Ljosland.  
Se [www.fjellstova.com](http://www.fjellstova.com) for mer informasjon om overnatting, butikk, catering og aktiviteter på Ljosland.  
Se [www.skisporet.no](http://www.skisporet.no) for oversikt over skiløypene.

### **Adkomst**

Når du kommer til Ljosland Fjellstove kjører du videre på Nye Gruvevegen og følger denne langs fjellet opp til toppen. Fra toppen av Nye Gruvevegen ved krysset til skisenteret: ta til høyre. Følg veien til første T-kryss og ta til venstre opp Farevassvegen. Følg denne til nytt T-kryss/parkeringsplass: ta til venstre inn på Ørnefjellvegen. Følg denne forbi Nedre Ørnefjellvegen og ta deretter første til venstre inn på Øvre Ørnefjellvegen. Ta andre vei til venstre. Hytten ligger som nr 2 på høyre side og er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglere.

Fra Mandal er det ca 105 km : følg fylkesvei 455 til Kyrkjebugd. Følg skilting til Ljosland, ca 22 km fra Kyrkjebugd.  
Fra Kr. sand er det ca 110 km: følg riksvei 9 mot Evje. På Hægeland ta av mot Bjelland på fylkesvei 462 og videre mot Kyrkjebugd på fylkesvei 455. Følg skilting til Ljosland, ca 22 km fra Kyrkjebugd.

### **Bygningssakkyndig**

Morgan Pedersen

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Elektrisitet:

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja.

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid.

10.1.2 Årstall: 2024.

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: bByttet styring for varmekabler og annet grunnet opplegg for Smartstyring, Futurehome som styres fra app på mobiltelefon.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Thorsland Elektro.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Andre opplysninger:

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

Over peis er knekk i skiferplaten. Ved inngang er knekt en bit av skifer. På hovedsoverom er det ved noen tilfeller fukt mellom glass i det ene vinduet. På bad er list på vindu litt bøyd.

### **Standard**

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Morgan Pedersen den 09.04.2024, 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.

Bygningssakkyndigs konklusjon: Flott fritidsbolig med normale slitasjer og bruksmerker som kan og bør



forventes utfra alder. Flotte terrasser , solrikt og korte avstander til Tur terreng, skibakker, etc.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger er hentet fra Åseral Kommune:

Bolig over 70 m2: Ferdigattest 2011-06-24

Utfra innsendte byggesøknader er det ikke funnet avik fra disse på stedet.

Opplyser om at det er megler som skal innhente og vurdere lovlighets mangler ved boliger. Utover disse opplysninger er det ikke innhentet /fremlagt andre.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Hele bolig: Fliser, Parkett, tepper, Smartpanel, Ferdigpanel.etc. Overflater har normale bruksmerker som kan og bør forventes.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

FORMÅL MED ANALYSEN: Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om : senket himlinger i hovedetasje til fordel for og få høyde til loft når dette ble innredet.

TG 2 7.1.2 Overflate gulv:

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv:

Merknader: Det er avdekket hulrom under fliser spesielt ved sluk/vvbereder. Gulvet har lite fall ihht dagen krav. Rommet har normale slitasjer som kan og bør forventes utfra alder.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år

TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk:

Membranen er fra 2011. Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Flislagt gulv:

Merknader: Sluk er ikke mulig og åpne da det er plassert skap over denne. Det er borret hull fra tilstøtende rom(gang) for måling av fukt. ingen fukt avdekket på befaringsdag.

7.2 1 Etg Baderom:

TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling:

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Fliser og ferdigpanel:

Merknader: Det er ikke funnet synlige avik på befaring utover normale bruksmerker. Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.

TG 2 7.2.2 Overflate gulv:

Det er påvist riss og sprekker. Det er påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv:

Merknader: Det er avdekket løse fuger på fliser og hulrom under fliser. Sporekk i fuger er spesielt ved vindu som er til gulv. Hulrom er avdekket ved vindu og under toalett. Det er målt ca 1 cm fall og ikke tilfredsstillende til dagen krav. TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011. Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Det er muligheter for å rengjøre sluk. Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Flislagt gulv:

Merknader: Det er dusjkabinett på rommet med trolig sluk under som ikke er tilkommelig. Av opplysninger fra hjemmelshaver kan det fjernes front panel for tilkomst. Det er kun sluk ved motsatt side av rom som er vurdert. Det er tatt hull fra tilstøtende rom (gang) for måling av fukt. og ingen utslag for fukt på befaring.

7.3 2 Etg/loft Baderom:

TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling. Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr. Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Smartplater og ferdigpanel:

Merknader: Veggplater er ikke egnet for våtrom men er funnet i orden foruten normale bruksmerker. Hjemmelshaver opplyser om at veggplater er malt med Jotun aqua som er godkjent for våtrom. Det er ventil i himling som er tilknyttet villavent.

TG 2 7.3.2 Overflate gulv:

Det er ikke påvist riss og sprekker. Det er ikke påvist sprekker i fuger. Det er påvist bom (hulrom) under fliser. Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr. Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Det er ikke påvist knirk i gulvet. Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.:

Merknader: Det er avdekket hulrom under fliser ved toalett. Rommet har dusjkabinett og trolig sluk under dette som ikke har tilkomst. Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran en forventet levetid på 20-40 år.

TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk:

Membranen er fra 2011. Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk. Arbeidet vurderes som fagmessig utført. Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Flislagt gulv:

Merknader: Rommet har dusjkabinett med trolig sluk inn under uten tilkomst da det kreves flytting av dusj. Det er foretatt hullboring fra tilstøtende rom (soverom) for måling av fukt.

Ingen fukt avdekket på befaring. Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har: - Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran en forventet levetid på 20-40 år.

10. VVS

TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør:

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår. Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet. Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende. Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende. Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende. Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende. Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Avløp:

Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit. Det er WC med innebygget sisterner. Det er ikke spalte på innebygget sisterner for WC. Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterner for WC. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Synlige rør:

Merknader: Det er kun synlige rør som er visuelt vurdert. Innebygget sisterner i 1 etg/hoved har ingen synlig spalte for synliggjøring av lekkasje vann som kan komme fra denne.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

Forventa levetid sanitærinstallasjoner:

- Vannrør av kobber: 25-50 år.
- Avløpsledning av plast: 25-75 år.
- Sluk av plast: 25-75 år
- Tappe armaturer: 10-25 år.
- Vasker, servanter, klosett: 30-50 år

VÆR OPPMERKSOM PÅ:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget. Innvendige rekkverk og håndreker er ikke i henhold til dagens forskrifter. Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

TILLEGGSOPPLYSNINGER:

1Etg /Hoved har senket tak til fordel for takhøyde på loft. Rekkverker er målt til 90 cm som var krav på oppførings tiden.

ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

7.1.2 1 Etg Vaskerom Overflate gulv:

TG settes grunnet alder og påviste bom under fliser og lite fall mot sluk.

7.1.3 1 Etg Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk:

TG settes grunnet alder og påviste feil/mangler ved gulv, sluk og manglende vurdering av sluk.

7.2.2 1 Etg Baderom Overflate gulv:

TG settes grunnet sprekk i fuger og hulrom under fliser.

7.3.2 2 Etg/loft Baderom Overflate gulv:

TG settes grunnet hulrom under fliser og manglende vurdering av sluk pga tilkomst

7.3.3 2 Etg/loft Baderom Membran, tettesjiktet og sluk:

TG settes grunnet manglende vurdering av sluk.

10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør:

TG settes grunnet manglende spalte under wc for synliggjøring av eventuelt lekkasje vann.

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, stekeovn/koketopp, oppvaskmaskin.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber fra Telenor

### **Parkering**

På egen tomt

### **Forsikringsselskap**

Fremtind Forsikring

---



**Polisnummer**

23473012

**Diverse**

Hytten har sentralstøvsuger.

**ENERGI****Oppvarming**

Varmekabler i gang, vaskerom og bad og varmepumpe. Peisovn i stuen. Det er smartstyring på varmekabler, varmepumpe og panelovner. Ellers basert på annen elektrisk oppvarming.

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

**Energikarakter**

C

**Energifarge**

Rød

**ØKONOMI****Kommunale avgifter**

Kr 11 177

**Kommunale avgifter år**

2024

**Info kommunale avgifter**

Utgiftene fordeler seg slik: Faste gebyr til Åseral Kommune: Vann kr 2088,-. Avløp kr 5110,-. Feier kr 444,80,-/pipeløp. I tillegg til ovennevnte gebyr for vann og avløp, kommer forbruk med hhv kr 21,- og kr 56,- pr m<sup>3</sup>. Standard renovasjon HÅR kr 3 533,38.

**Info eiendomsskatt**

Åseral Kommune har ikke innført eiendomsskatt.

**Formuesverdi sekundær**

Kr 0

**Andre utgifter**

Pliktig medlemskap i Ljosland Vest Velforening (LVV) kr 9000,-/år som bla dekker løypekjøring, avsetning til veivedlikehold, brøyting av hovedveier og stikkveier (inn til hytta).

Brøyting av stikkvei/parkering skjer via medlemskapet i Ljosland Vest Velforening og er inkludert i velavgiften (nytt fra 2021). Medlemmene får tilgang til brøyteappen brøyte.no og melder der når de skal opp på hytten. Informasjonsbrev fra LVV er vedlagt prospektet.

Muligheter for Kabel-TV via Ljosland Skisenter, kr 2950,-/år. Mer info på ljoslandinfo.no.

**Årlig velavgift**

Kr 9 000

**Velforening**

Ljosland Vest Velforening

**Årlig festeavgift**

Kr 3 855

**Tilbud lånefinansiering**

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

**OFFENTLIGE FORHOLD****Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4224/7/93/361:

29.04.2010 - Dokumentnr: 307006 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 2 836

Gjelder fra dato: 28/02-2010

Tomteverdi: NOK 570 000

Pant for forfalt festeavgift

Pliktig medlemskap i velforening/huseierforening

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

20.04.2010 - Dokumentnr: 279471 - Registrering av festenr.

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4224 Gnr:7 Bnr:93

01.01.2020 - Dokumentnr: 1698940 - Omnummerering ved kommuneendring

Tidligere: Knr:1026 Gnr:7 Bnr:93

Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.2010 - Dokumentnr: 307006 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:93

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:259

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:297

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:301

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:302

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:303

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:315

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:323

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:324

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:325

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:326

Bestemmelse om parkering

Bestemmelse om radio-/TV-anlegg

Gjelder denne registerenheten med flere

**Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for hytten datert 24.06.2011. Ferdigattesten gjelder "Nytt bygg".

Det foreligger ferdigattest for boden datert 21.05.2024.

At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er

byggemeldt eller godkjent.

#### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

24.06.2011.

#### **Vei, vann og avløp**

Tilknyttet offentlig vann og avløp.

Privat vei frem til eiendommen som er en del av veinettet som vedlikeholdes av Ljosland Vest Velforening (LVV). Mer informasjon under punktet Velforening og i informasjonsbrevet LVV sender sine medlemmer (vedlagt prospektet).

Stikkveien vedlikeholdes av eier. Brøyting av stikkvei bestilles i appen Brøyte.no og er inkludert i vel-avgiften.

#### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til Fritidsformål (536 m<sup>2</sup>), tilhører reguleringsplan REGULERINGSPLAN FOR ØRNEFJELL II, datert 24.06.2004. Deler av eiendommen er regulert til felles avkjørsel (29 m<sup>2</sup>) og privat vei (24 m<sup>2</sup>). Ligger også under KOMMUNEDELPLAN FOR LJOSLAND 2006-2030 datert 01.11.2007.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

#### **Adgang til utleie**

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

#### **Legalpant**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

#### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.

---



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

#### **Prisantydning**

Kr 5 500 000

#### **Totalpris**

Kr 5 654 500

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

Dok.avgift 2,5% av kjøpesum: kr 137500,-

Tinglysning av skjøte: kr 500,-

Tinglysning av pantedokument kr 500,-

HELP Boligkjøperforsikring kr 13 200,- (valgfritt)

HELP Boligkjøperforsikring Pluss kr 2 800,- (valgfritt)

Sum omkostninger (inkl. valgfrie tillegg): kr 154500,-

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](http://sormegleren.no/personvern)

### **Boligselgerforsikring**

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

### **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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til 1,1% inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.800,-, oppgjørshonorar kr 10.900,-, markedsføring kr 6.600,-. I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 93800,- inkl. mva.

### **Selger**

Arild Glomsaker  
Brita Haukås Glomsaker

### **Oppdragsansvarlig**

Janne Clausen Ree  
Eiendomsmegler MNEF  
[Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no](mailto:Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no)  
Tlf: 958 21 623

### **Ansvarlig megler**

Janne Clausen Ree  
Eiendomsmegler MNEF  
[Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no](mailto:Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no)  
Tlf: 958 21 623

Sørmeqleren AS, avd. Mandal, Store Elvegata 35

4502 Mandal  
Tlf: 382 66 666  
Organisasjonsnummer: 9441 21 331

**Salgsoppgavedato**  
15.08.2024

---



Peisen i stuen er som et smykke - pent innrammet av de store vindusflatene - her er det god kontakt med inne og uteområdene



Glassdøren mellom stuen og gangen sikrer gjennomlys til rommene





Innredningen er lekker med flere fine detaljer



Også på kjøkkenet er det god kontakt medllom inne- og uteområdene







Loftstuen er innredet som tv-stue og har en sydvendt balkong



Innenfor loftssuen er det 2 soverom og et bad





Hovedsoverommet i 1. etg (1 av 4)



Soverom i 1. etg er innredet med familiekøye (4 av 4)



Soverom i 2. etg (2 av 4)



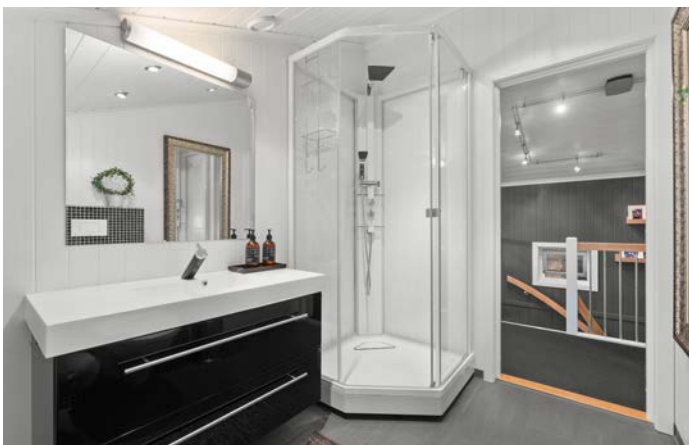
Soverom i 2. etg (3 av 4)



Hovedbadet i 1. etg (1 av 2)



Badet er innredet med stor baderomsinnredning og dusjkabinett



Badet i 2. etg (2 av 2)



Her er det også stor baderomsinnredning og dusjkabinett





Stor, frittliggende og isolert bod



Flott beliggenhet innerst i en blindvei like ved et idyllisk tjern





Vedbod ved inngangspartiet



Stort oppbevaringsrom/bod med tilgang til terrassene foran hytten





Midt i smørøyet med flott fjellflora rett rundt - her er det bare å spenne på seg ski eller fjellsko og gå rett ut i milevis med terreng

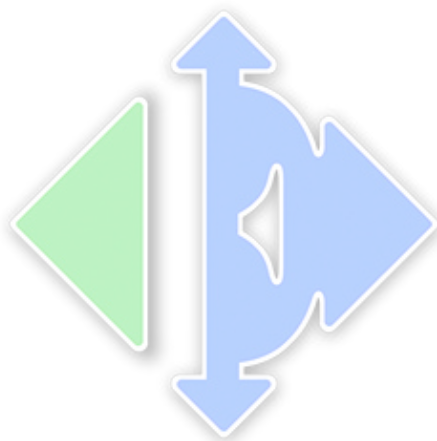








Fritidsbolig  
Øvre Ørnefjellvegen 27  
4540 Åseral



www.e3.no

#### Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
16	TG 1	Ingen vesentlige avvik
6	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

#### Utført av:

Takstmann

**Morgan Pedersen**

Dato: 31/05/2024

Skaren

Kvinesdal 4480

91646788

mp@groundup.no



*Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.*

*Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.*

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

## OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter. Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eiendom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

### AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

### NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

### LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

### VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

### KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

### PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

### ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

# EIERSKIFTERAPPORT™

## MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

<b>TG 0</b>	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
<b>TG 1</b>	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
<b>TG 2</b>	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
<b>TG 3</b>	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
<b>TG iu</b>	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

## EIENDOMSDATA:

<b>Matrikkeldata:</b>	Gnr:7, Bnr: 93/361
<b>Hjemmelshaver:</b>	Brita Haukås Glomsaker & Arild Glomsaker
<b>Seksjonsnr:</b>	
<b>Festnr:</b>	
<b>Andelsnr:</b>	
<b>Tomt:</b>	ikke opplyst m <sup>2</sup>
<b>Konsesjonsplikt:</b>	Nei
<b>Adkomst:</b>	Adkomst fra felles vei
<b>Vann:</b>	ikke opplyst
<b>Avløp:</b>	ikke opplyst
<b>Regulering:</b>	Regulert
<b>Offentl. avg. pr. år:</b>	Ikke relevant
<b>Forsikringsforhold:</b>	Fremtind
<b>Ligningsverdi:</b>	Ikke relevant
<b>Byggeår:</b>	2011

## BEFARINGEN:

<b>Befaringsdato:</b>	16.04.24
<b>Forutsetninger:</b>	Boligen har torvtak som hindrer undersøkelser av boligen taktekke under dette da det kreves oppgraving.
<b>Oppdragsgiver:</b>	Hjemmelshaver
<b>Tilstede under befaringen:</b>	
<b>Fuktmåler benyttet:</b>	Protimeter MMS 2

## OM TOMTEN:

Opparbeidet tomt med gruset partier og asfaltert innkjørsel.

## OM BYGGEMETODEN:

Tradisjonell bygge metode som murer, reisverk og takstoler.

# EIERSKIFTERAPPORT™

## OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Flott fritidsbolig med normale slitasjer og bruksmerker som kan og bør forventes utfa alder.  
Flotte terrasser , solrikt og korte avstander til Tur terreng, skibakker, etc.

## ANNET:

### DOKUMENTKONTROLL:

Opplysninger er hentet fra Åseral Kommune:  
Bolig over 70 m2:  
Ferdigattest  
2011-06-24

Utfra innsendte byggesøknader er det ikke funnet avik fra disse på stedet.

Opplyser om at det er megler som skal innhente og vurdere lovlighets mangler ved boliger.

Utover disse opplysninger er det ikke innhentet /fremlagt andre.

### BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Hele bolig:  
Fliser, Parkett, tepper, Smartpanel, Ferdigpanel.etc

Overflater har normale bruksmerker som kan og bør forventes.

### MERKNADER OM ANDRE ROM:

### FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

### VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om :  
senket himlinger i hovedetasje til fordel for og få høyde til loft når dette ble innredet.

**AREALER OG ANVENDELSE:**

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

**MÅLEVERDIGE AREALER:**

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

**AREALBEGREPER:**

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

**ENDRINGER:**

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

**NB:**

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

**AREAL BOLIG:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
1 Etg/hoved	102 m2	4 m2			98 m2	4 m2
2 Etg/loft	47 m2			9 m2	47 m2	
SUM BYGNING	149 m2	4 m2		9 m2	145 m2	4 m2
SUM BRA	149 m2					

**AREAL GARASJE/UTHUS:**

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m <sup>2</sup>	S-Rom m <sup>2</sup>
Bod	13 m2			3 m2		13 m2
SUM BYGNING				3 m2		13 m2
SUM BRA	13 m2					

**BRA-i:**

Hovedetasje:

Gang, Vaskerom, Baderom, Sov1, Sov2, Kjøkken, Stue.

2 Etg/Loft:

Stue, Baderom, Sov3, Sov4.

**BRA-e:**

Hovedetasje:

Inngang/Bod

2 Etg/Loft:

Ingen

Det opplyses om stort rom inne i bygning som ikke er målbart med egnet for lagring.

**MERKNADER OM AREAL:****Bolig:**

Bya 137 m<sup>2</sup> hentet fra Byggesøknad datert 27.05.10

**Mønehøyde :**

Bolig målt utv : Høyeste målt 5,9 m . snitt tegninger viser 5,5 m men av tillegg støpt såle og torv blir 5,9 m.

Laveste målt til 2,7 m

**Gesimshøyde:**

Bolig målt utv :

Høyeste målt 4.3 m.

Laveste målt 2,4 m.

**Bod:**

Bod målt utv:

Mønehøyde 3,4 m

Gesimshøyde 2,2 m

Alle mål er foretatt fra gjennomsnittlig terreng.

**Bolig Innvendig:**

Alle mål er tatt med laser fra yttervegg til yttervegg og sammenlignet med tegninger.

Pga boligen utforming kan det forekomme areal avik.

Innvendige himlingshøder er:

1 Etg/hoved 2.19 m og ved mønt himling stue 3,4 m

2 Et/loft Målt til høyeste møne 2,5 m m

Det opplyses om areal inn i knevegg ved badrom 2 etg.

Dette arealet er utenfor målbare arealer men er allikevel nevnt her da det er benyttet som lager/oppbevaring ca 10 m<sup>2</sup>

---

**GARASJE / UTHUS:**

Bod/Anneks

---



**BYGGMESTER:**

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester e.l.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

**INTEGRITET:****UAVHENGIG TAKSTMANN**

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på [www.BMTF.no](http://www.BMTF.no)

*Ansvarlig for rapporten:*

**Morgan Pedersen**

BYGGMESTER & TAKSTMANN MED 35 ÅRS ERFARING INNEN FAGET

31/05/2024



Morgan Pedersen

## 1. Grunn og fundamenter

### TG 1 1.1 Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet

Byggegrunn er ikke kjent.

Det er ikke påvist synlige skader eller skjevheter på fundamentet.

Det er ikke påvist riss, sprekker eller skader på grunnmuren.

Ringmurer: Kassetter(Jacon)

Dekker : Støpte flater.

**Merknader:** Det er kun synlige deler av ringmur som er visuelt vurdert.

Byggegrunn er ikke vurdert da det kreves gravearbeid for undersøkelser.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

Betongvegg eller murt vegg av blokkeren forventet levetid på: 20-60 år

### Ingen 1.2 Krypekjeller

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

### TG 1 1.3 Terrengforhold

Fall fra grunnmur vurderes som tilstrekkelig.

Terreng fall fra bolig.

**Merknader:** Normale fall .

Det er viktig at terrenget heller riktig i områder ved grunnmur/dekke, nemlig at det er helningsgrad ut fra grunnmuren. Overflatevann skal hurtigst mulig vekk for å unngå unødvendige fuktbelastninger på utvendig fuktsikring og drenering. Ideelt bør det i en avstand på ca. 3 meter være god helning vekk fra husets grunnmur.

## 2. Yttervegger

### TG 1 2.1 Yttervegger

Det er ikke påvist deformasjoner og/eller fuktskader i ytterveggenes konstruksjoner.

Det er ikke påvist avvik på vannbord over og under vindu, eller i overgangen mellom grunnmur og fasade og i etasjeskillere.

Det er ikke påvist skader, sprekker og råteskade på kledningen.

Det er påvist tilstrekkelig lufting for kledningen.

Det er ikke påvist noen nevneverdige konstruksjonsfeil.

Det er utført stikktaking på typiske skadesteder, slik som i nedkanten av panelet og i områdene rundt vinduene.

Det er ikke observert materialvalg ved yttervegg som kan gi forkortet levetid.

Reisverk og tre kledninger

**Merknader:** Lufting er avdekket nederst på kledning.

Usikkert på om det er hindringer for luft lenger opp på vegg da dette krever inngrep for og sjekke.

Yttervegger oppført som bindingsverk, antatt isolert etter eldre krav.

Det kunne ikke påvises spesielle problemer eller vesentlige skjevheter med den synlige delen av konstruksjonen. Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringsdagen.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Bindingsverk av tre en forventa levetid på 40-80 år.

- Tre kledning en forventa levetid på 40-60 år

Det opplyses om at krav til tetthet og isolasjons tykkelse på oppførings tid ikke var lik som det er i dagen krav.

### 3. Vinduer og ytterdører

#### TG 1 3.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

#### Vinduer og ytterdører

**Merknader:** Vinduer med 2-lags isolerglass, og pvc karm, produsert 2010/11. Vinduene ble visuelt undersøkt og det ble foretatt en enkel funksjonstest av tilfeldig valgte vinduer i boligen.

Vinduene fremstår i god stand. Det registreres tilfredsstillende lukkemekanismer ved de kontrollerte vinduene, ikke avdekket punkterte vindusglass eller øvrige svekkelser under befaringen.

Utvalgte dører /vinduer ble funksjonstestet under befaringen, ingen merknader

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Vinduer en forventet levetid på 20-60 år.

- Dører en forventet levetid på 20-40 år

### 4. Tak

#### TG 1 4.1 Takkonstruksjon, takteking og skorstein over tak

Det er ikke påvist nevneverdige fuktskjolder.

Det er ikke påvist råteskade eller skadedyr.

Det er påvist ventilering/lufting.

#### Saltak

**Merknader:** Saltaket er tekket med torv og derfor vanskelig og se mindre svai eller svanker.

utfra befarings inne på loft og boligens 2 Etg/loft er det ingen tegn til svekkelser.

Det er påvist lufting i gesimser utover dette er takkonstruksjonen en lukket bygningsdel og ikke mulig og vurdere uten inngrep.

Takkonstruksjonen fremstår stabil på befaringsdagen.

#### TG 1 4.2 Undertak, lekter og ytterteking (taktekingen)

Undertaket antas å være i fra 2011

Det er ikke sikkerhetsforsvarlig å inspisere undertak, lekter og ytterteking.

Taket vurderes slik at det er tilstrekkelig helning.

Det anses ikke som sikkerhetsforsvarlig å inspisere skorstein.

Høyden på skorstein er forskriftsmessig.

#### Torvtak

**Merknader:** Pga torvtak er det flere deler som ikke lar seg undersøke da det kreves oppgraving av torven

Det opplyses om noe isdannelse ved takfot, som kan tyde på luft lekkasje fra overgang tak/vegg

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Torvtak en forventet levetid for utskifting på: Kort/middels/lang 10/30/50 år.

### 5. Loft

#### TG 1 5.1 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Det er ikke påvist biologiske skadegjørere fra kaldt-, kne-, hanebjelke-, eller kryploft.

Det er ikke påvist lekkasjer, fuktskjolder, kondens og lignende ved piper, overganger, i bjelker eller takluker.

Det er påvist ventilering av yttertaket.

Innredet 2 Etg/loft

**Merknader:** Loftet er innredet med mønet himlinger.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Bindingsverk av tre en forventa levetid på 40-80 år.

## 6. Balkonger, verandaer og lignende

### TG 1 6.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Tre terrasser rundt flere steder av bolig og bod.

**Merknader:** Rekkverks høyde 2 Etg/loft glass rekkverk, er 90 cm som var krav på byggetiden.

## 7. Våtrom

### 7.1 1 Etg Vaskerom

#### TG 1 7.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Smartplater og Ferdigpanel

**Merknader:** Smartplater er ikke egnet for bruk i våtrom. men er funnet i orden foruten normale bruksmerker.

Ventil i himling som er koblet til villavent.

#### TG 2 7.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv

**Merknader:** Det er avdekket hulrom under fliser spesielt ved sluk/vvbereder

Gulvet har lite fall ihht dagen krav.

Rommet har normale slitasjer som kan og bør forventes utfra alder.

I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Golv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran en forventa levetid på 10-30 år

#### TG 2 7.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Flislagt gulv

**Merknader:** Sluk er ikke mulig og åpne da det er plassert skap over denne.  
det er borret hull fra tilstøtende rom(gang) for måling av fukt  
ingen fukt avdekket på befaringdag.

## 7.2 1 Etg Baderom

### TG 1 7.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Fliser og ferdigpanel.

**Merknader:** Det er ikke funnet synlige avik på befaring utover normale bruksmerker.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:  
- Vegger i våtrom med keramiske fliser direkte på membran, lettvegg, en forventa levetid på 10-20 år.

### TG 2 7.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv

**Merknader:** Det er avdekket løse fuger på fliser og hulrom under fliser.  
Sporekk i fuger er spesielt ved vindu som er til gulv.  
Hulrom er avdekket ved vindu og under toalett.  
Det er målt ca 1 cm fall og ikke tilfredsstillende til dagen krav.

### TG 1 7.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.

Flislagt gulv

**Merknader:** Det er dusjkabinett på rommet med trolig sluk under som ikke er tilkommelig.

Av opplysninger fra hjemmelshaver kan det fjernes front panel for tilkomst.

Det er kun sluk ved motsatt side av rom som er vurdert.

Det er tatt hull fra tilstøtende rom (gang) for måling av fukt. og ingen utslag for fukt på befaring.

### 7.3 2 Etg/loft Baderom

#### TG 1 7.3.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Smartplater og ferdigpanel

**Merknader:** Veggplater er ikke egnet for våtrom men er funnet i orden foruten normale bruksmerker.

Hjemmelshaver opplyser om at veggplater er malt med Jotun aqua som er godkjent for våtrom

Det er ventil i himling som er tilknyttet villavent

#### TG 2 7.3.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.

**Merknader:** Det er avdekket hulrom under fliser ved toalett.

Rommet har dusjkabinett og trolig sluk under dette som ikke har tilkomst.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:

- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran en forventet

levetid på 20-40 år.

#### TG 2 7.3.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2011

Det er ikke muligheter for å rengjøre sluk.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy.



Flislagt gulv.

**Merknader:** Rommet har dusjkabinett med trolig sluk inn under uten tilkomst da det kreves flytting av dusj. Det er foretatt hullboring fra tilstøtende rom (soverom) for måling av fukt. Ingen fukt avdekket på befaring.

Ifølge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:  
- Golv i våtrom med keramiske fliser på påstøp og underliggende banemembran en forventet

levetid på 20-40 år.

## 8. Kjøkken

### 8.1 1 Etg Kjøkken

#### TG 1 8.1 1 Etg Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra Byggeår

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken innredning fra produsent Ballingsløv.

**Merknader:** Flott kjøkken med grå fronter .  
Det er kun utvalgte skapdør og skuffer som er testet.  
Kjøkkenet er funnet i orden og har kun normale bruksmerker.

## 9. Rom under terreng

### 9.1 Finnes ikke

#### Ingen 9.1.1 Veggenes og himlingens overflater

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### Ingen 9.1.2 Gulvets overflate

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### Ingen 9.1.3 Fuktmåling og ventilasjon

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

## 10. VVS

### TG 2 10.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra Byggeår  
 Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.  
 Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.  
 Lekkasjevann fordelerskap ledes til sluk.  
 Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.  
 Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende  
 Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.  
 Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.  
 Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.  
 Det er WC med innebygget sistene.  
 Det er ikke spalte på innebygget sistene for WC.  
 Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sistene for WC.  
 Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sistener for WC.

#### Synlige rør

**Merknader:** Det er kun synlige rør som er visuelt vurdert.  
 Innebygget sistene i 1 etg/hoved har ingen synlig spalte for synliggjøring av lekkasje vann som kan komme fra denne.  
 I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:  
 Forventa levetid sanitærinstallasjoner:  
 - Vannrør av kobber: 25-50 år.  
 - Avløpsledning av plast: 25-75 år.  
 - Sluk av plast: 25-75 år  
 - Tappe armaturer: 10-25 år.  
 - Vasker, servanter, klosett: 30-50 år

#### TG 1 10.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2011  
 Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.  
 Berederens plassering er tilfredsstillende.  
 Berederen er ikke lekkasjesikret.

#### VV bereder

**Merknader:** Bereder er plassert inne på vaskerom med sluk i gulvet.  
 VV berederen er fra 2011 og er funnet i orden på befaringdag  
 I følge NBI "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler" blad 700.320 har:  
 - Varmtvannsbereder forventet levetid: 15-30 år.

#### Ingen 10.3 Vannbåren varme

Bygningsdelen eksisterer ikke.

#### Merknader:

#### TG 1 10.4 Varmesentraler

Varmesentralanlegget var nytt i Varmepumpe

#### Varmepumpe

**Merknader:** varmpumpe er ikke funksjonstestet på befaring

#### TG 1 10.5 Ventilasjon

Det er ikke påvist lukt fra anlegget.  
Boligen har naturlig ventilasjon.  
Boligen har mekanisk ventilasjon.  
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

---

#### Ventilasjon

---

**Merknader:** Naturlig ventilasjon via vinduer og dører som kan åpnes.  
mekanisk ventilasjon på kjøkken  
Ellers er boligens ventilasjon type villaevent som er koblet til alle rom.  
Luft kvaliteten er vurdert ihht krav som var på byggetiden

### 11. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

#### 11.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i Byggeår

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette.

Det er fremlagt samsvarserklæring.

---

#### Synlig el anlegg

---

**Merknader:** Ved avhending av boliger som ikke har hatt kontroll de siste 5 år, anbefales det på det generelle og få elektriske anlegg sjekket av autorisert elektriker for feil og mangler.

## VÆR OPPMERKSOM PÅ:

---

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.  
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.  
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.  
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.

## TILLEGGSOPPLYSNINGER:

---

1Etg /Hoved har senket tak til fordel for takhøyde på loft.  
Rekkverker er målt til 90 cm som var krav på oppførings tiden.

## ANBEFALTE YTTERLIGERE UNDERSØKELSER:

---

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:	
7.1.2	1 Etg Vaskerom Overflate gulv
	TG settes grunnet alder og påviste bom under fliser og lite fall mot sluk.
7.1.3	1 Etg Vaskerom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG settes grunnet alder og påviste feil/mangler ved gulv, sluk og manglende vurdering av sluk.
7.2.2	1 Etg Baderom Overflate gulv
	TG settes grunnet sprekk i fuger og hulrom under fliser.
7.3.2	2 Etg/loft Baderom Overflate gulv
	TG settes grunnet hulrom under fliser og manglende vurdering av sluk pga tilkomst
7.3.3	2 Etg/loft Baderom Membran, tettesjiktet og sluk
	TG settes grunnet manglende vurdering av sluk.
10.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG settes grunnet manglende spalte under wc for synliggjøring av eventuelt lekkasje vann.

# Egenerklæring

Øvre Ørnefjellvegen 27, 4540 ÅSERAL

22 May 2024

## Informasjon om eiendommen

---

**Adresse**

Øvre Ørnefjellvegen 27

**Postadresse**

Øvre Ørnefjellvegen 27

**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?

2011

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Siden byggeår 2010/2011

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

## Informasjon om selger

---

**Hovedselger**

Glomsaker, Arild

**Medselger**

Glomsaker, Brita Haukås

## Forbehold

---

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

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





Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid



10.1.2 **Årstall**

2024

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært     Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Byttet styring for varmekabler og annet grunnet opplegg for Smartstyring, Futurehome som styres fra app på mobiltelefon.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Thorsland Elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja     Nei

## 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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja     Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegg 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
- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?  
Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?  
 Ja  Nei
- 25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?  
 Ja  Nei
- 27 Er det utført radonmåling?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?  
Ikke relevant for denne boligen.
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?  
Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

- 31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ja       Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Over peis er knekk i skiferplaten.  
Ved inngang er knekt en bit av skifer.  
På hovedsoverom er det ved noen tilfeller fukt mellom glass i det ene vinduet.  
På bad er list på vindu litt bøyd.

### **Boligselgerforsikring**

---

**Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.**

# Egenerklærings skjema

Name: **Glomsaker, Arild**  
Date: **2024-05-22**

Name: **Glomsaker, Brita Haukås**  
Date: **2024-05-22**

Identification  
 Glomsaker, Arild

Identification  
 Glomsaker, Brita Haukås



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

## Egenerklærings skjema

---

Signed by:

Glomsaker, Arild

22/05-2024

BANKID

Glomsaker, Brita Haukås

10:02:56

BANKID

22/05-2024

10:37:07



# 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.

- 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: \_\_\_\_\_
- Heldekningstepper følger med uansett festemåte.
- Varmekilder som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med. Se også pkt. 12.
- Baderomsinnredning, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
- Garderobeskap medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- Kjøkkeninnredning medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- Markiser, persiennor og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- Avtrekksvifter av alle slag, og fastmonterte airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
- Sentralstøvsuger medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
- Lyskilder som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- Installerte smarthusløsninger med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- Utvendig søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- Postkasse medfølger.

..forts. neste side

BHG  
Selgers initialer  
Hoe

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert veggglader/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 løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Mandal 13. mai 2024

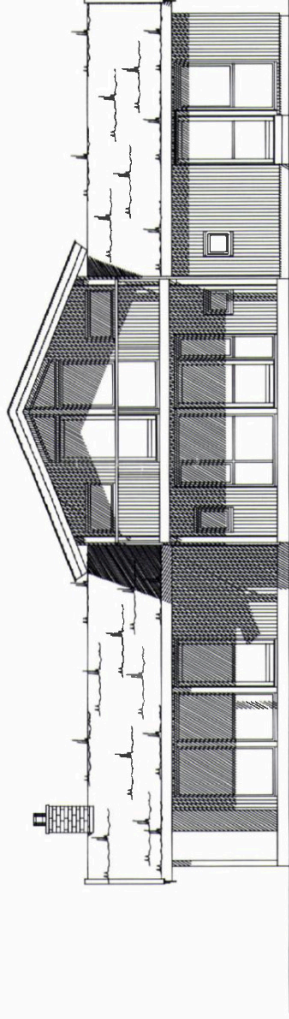
Sted / Dato

Bitan H. Glomsaker

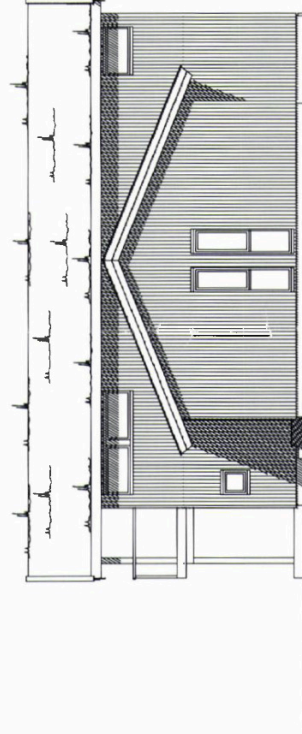
Selgers signatur

Arvid Glomsaker





FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

HYTTE FOR:

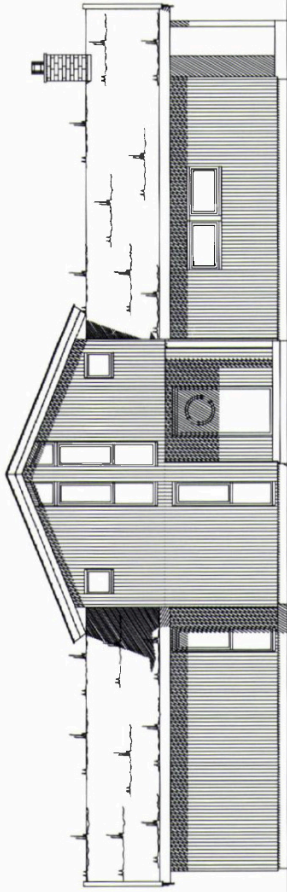
BRITA OG ARILD GLOMSAKER

FASADER

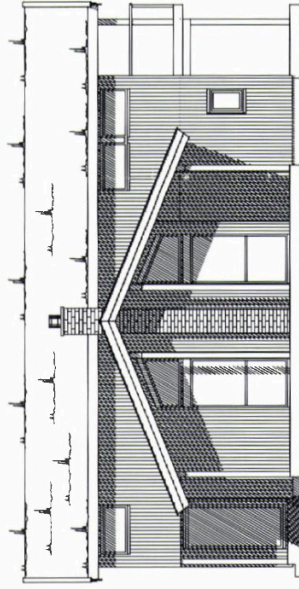
ØRNEFJELL LJOSLAND

VEGARD ØSTVOLD'S TEGNEKONTOR	TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS N <sup>o</sup> .
	GDOKL.		
	MÅL	1:100	PROSJ.NR.
	DATO	06.04.10	C*071

TEGNINGEN MÅ IKKE BRUKES HELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTFØRELSE AV ARBEIDET UNNTA TILFALLS SVAR PÅ SPØRSMÅL. I



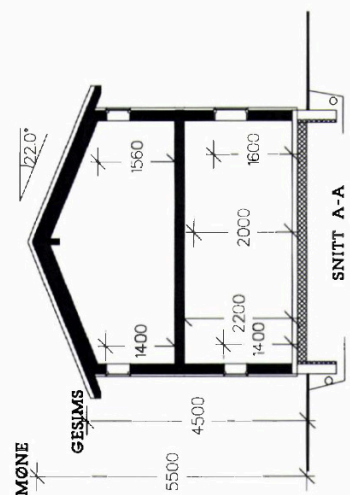
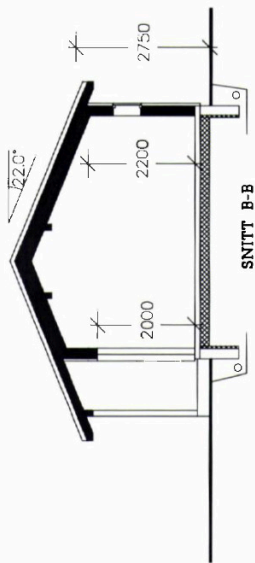
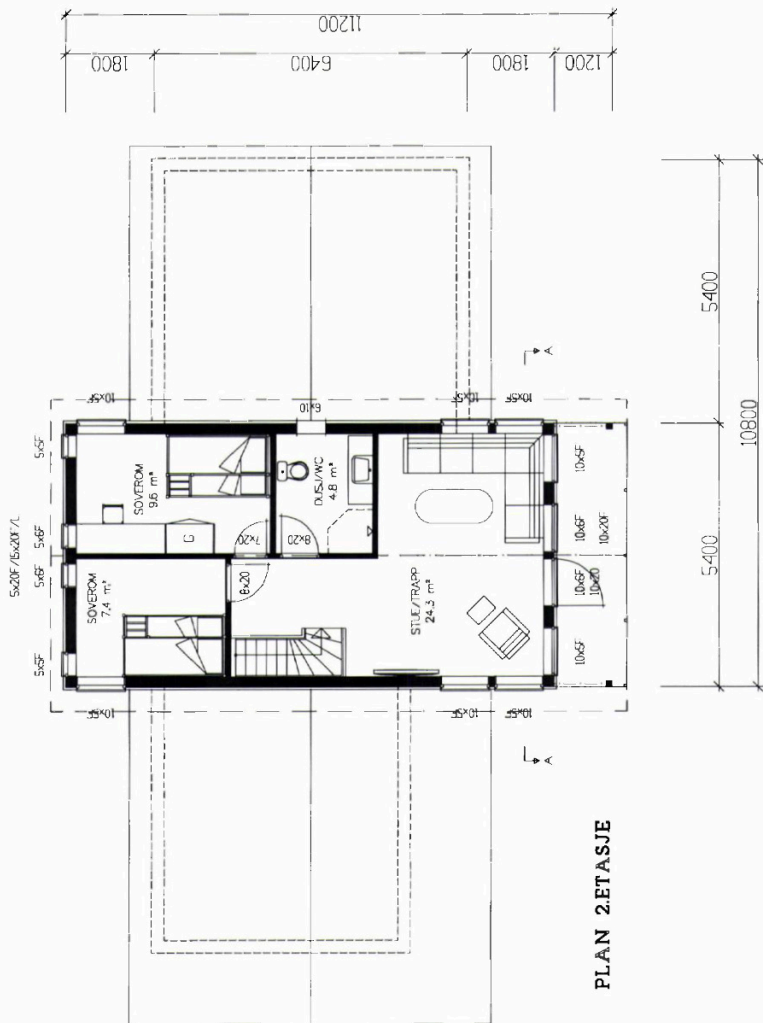
FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

HYTTE FOR:		BRITA OG ARILD GLOMSAKER	
FASADER		ØRNEFJELL	LJOSLAND
TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR.	
COOKJ.			
MÅL	1:100	PROSJEKTNR.	
DATO	06.04.10	C1071	
TEGningen MA. HEREN HELT ELLER DELVIS KOPIERES ELLER BENYTTES VED UTØRELSE AV ARBEIDEN SOM TILTALESÅKER OG/ELLER FOTOKOPIER L			

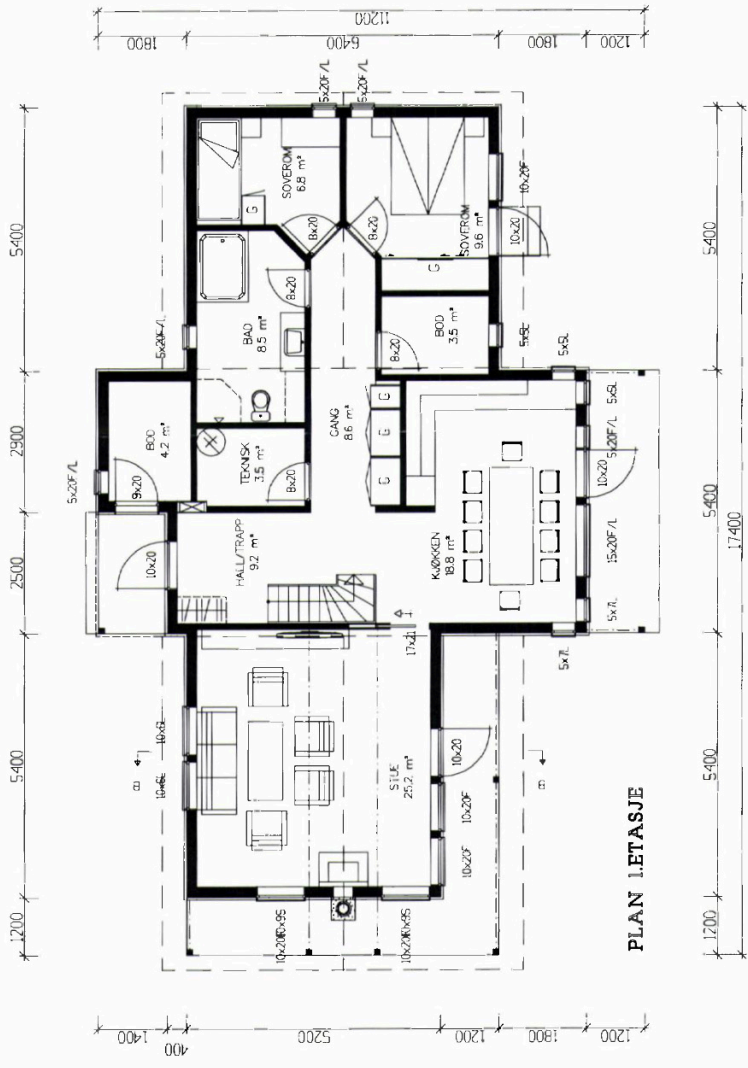




HYTTE FOR:		BRITA OG ARILD GLOMSAKER	
PLAN 2. ETG./SNITT		ØRNEFJELL	LJOSLAND
<b>VEGARD ØSTVOLD'S TEGNEKONTOR</b>	TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR.
	SKALA		
	MÅL	1:100	PROSJEKTS NR.
	DATO	06.04.10	CM071

TEGningen må brukes helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utarbeidelse av arbeider som tilføyninger ikke vedrører 1.

E-4



PLAN LETASJE

HYTTE FOR:		BRITA OG ARIILD GLOMSAKER	
PLAN LETASJE		ØRNEFJELL Ljosland	
TEGN.	ØSTVO	TEGNINGS NR.	
COOKG.			
MAL	1:100	PROSJEKT NR.	
DATE	06.04.10	CM071	

VEGARD ØSTVOLD'S  
TEGNEKONTOR

TEGNET AV: BRITA OG ARIILD GLOMSAKER  
BYTTES VED UTBRUSE AV: ARBEIDER SIN TILFANSHAVER DOK. MEDVIRKER I.

BRA	
Hovedplan	102.30
Eggplan	41.68
Sum 1 m	146.98
GRUNNFLETE =	113.64 KM²
EYA =	137.28 KM²

BOD Ljosland

7/ 93/361

Brita og Arild Glomsaker NR 27

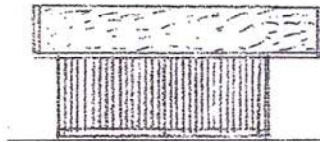
Vedlegg 2

FASADE ØST

23°



FASADE SØR

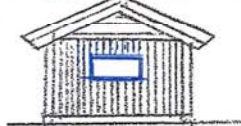


ca 3,5 meter

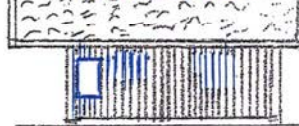
2,30



FASADE VEST



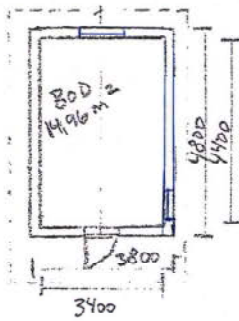
FASADE NØR



BOD Ljosland 7/93/361 - ,Veðlegg. NR. 3

TBRA - 14,96 m<sup>2</sup>

PLAN



SNITT





# Øvre Ørnefjellvegen 27

## Høyde over havet

742 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik 2 t 10 min 🚗

🚗 Ljosland skisenter 25 min 🚶  
Linje 178 1.9 km

## Avstand til byer

Kristiansand 2 t 7 min 🚗

Arendal 2 t 41 min 🚗

Stavanger 3 t 52 min 🚗

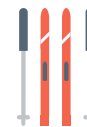
## Ladepunkt for el-bil

🚗 Ljosland Skisenter 6 min 🚗

## Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 156 m



Alpin

- Ljosland skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 400 m
- Skitrek i anlegget: 2



## Aktiviteter

Kyrkjebygd fleirbrukshall (kulturbygg) 36 min 🚗

## Sport

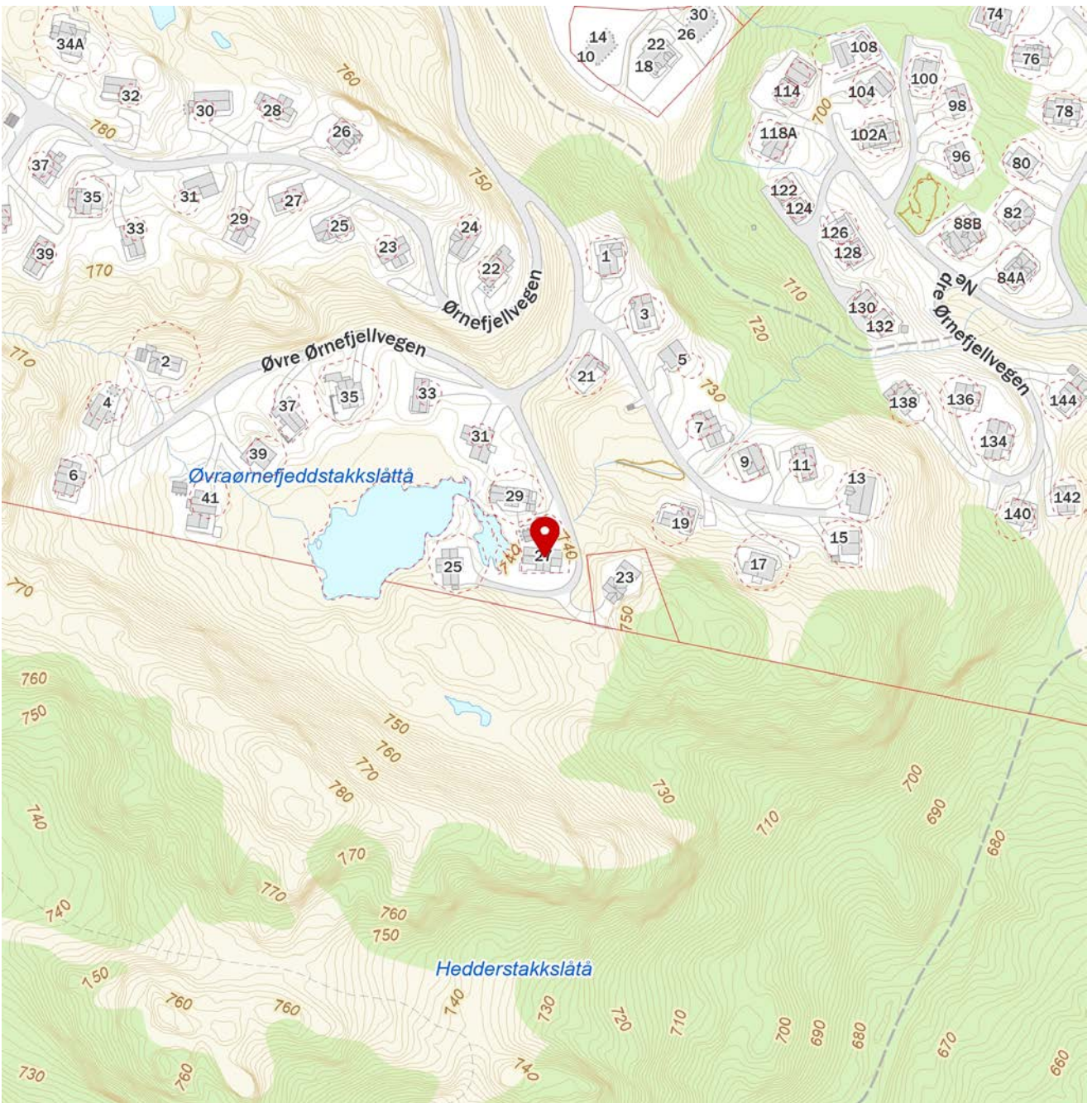
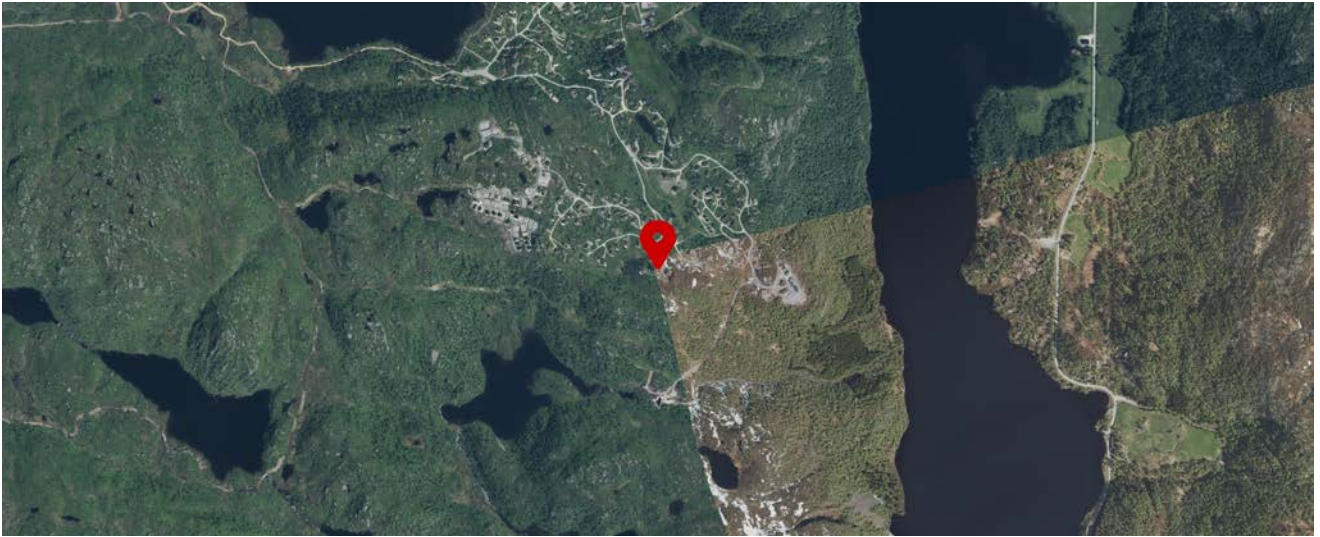
🏠 Kyrkjebygd skule 36 min 🚗  
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 26.2 km

🏠 Lislehylen sandvolleyballbane 36 min 🚗  
Ballspill 26.3 km

## Dagligvare

Snarkjøp Ljosland Stovesjappa As 10 min 🚗

Coop Prix Åseral 34 min 🚗  
Post i butikk, PostNord 26 km



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Mandal kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



## KONTRAKT FOR FESTE AV TOMT TIL FRITIDSBEBYGGELSE

*For tinglysing.*

[Returadresse etter tinglysing: ]

 Kontrakten gjelder for festeforhold inngått etter endringer i  
 tomtefesteloven ved lov av 2. juli 2004 nr. 63 og endringer i  
 forskrift om tomtefeste ved kgl. resolusjon 15. oktober 2004.

*04256 46 781 iflg. folgebrev.*


 Doknr: 307006 Tinglyst: 29.04.2010  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

**Opplysninger som skal tinglyses:**

1. Eiendommen(e)					
Kommunenr.:	Kommunenavn:	Gårdsnr.:	Bruksnr.:	Festnr.:	U.f.nr.:
<i>1026</i>	<i>A.S.EEM</i>	<i>7</i>	<i>93</i>	<i>361</i>	
2. Bortfestes av					
Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)		Navn			Ideell andel
-		<i>OODmund L FOSLAND</i>			
3. Til					
Fødselsnr (11 siffer)/Organisasjonsnr (9 siffer)		Navn:			Ideell andel
		<i>Arid Glomsaker</i>			<i>1/2</i>
		<i>Bitat. Glomsaker</i>			<i>1/2</i>
4. Festeavgift pr. år					
Kr. <i>2.836,-</i>				Tomteverdi kr. <i>570.000</i>	
5. Festetid					
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester med to års oppsigelsesfrist.				Opprettet: <i>28/2-2016</i> (dato)	
6. Panterett for festeavgiften					
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomta for skyldig festeavgift for de siste tre årene. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomta.					
7. Supplerende tekst:					
(Bare opplysninger som skal tinglyses)					

 Utgitt av:  
 Tun Forlag AS  
 Postboks 9303 Grønland, 0135 Oslo. Tlf. 21 31 44 00  
 www.boktunet.no  
 Pakker á 4 stk: ISBN 978-82-529-2651-4

Formularet er utarbeidet av:

 Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund  
 Revidert per 1. november 2004  
 Ettertrykk forbudt

Rett kopi bekreftef



## 8. Beliggenhet

(Stryk det alternativet som ikke passer)

### a) Feste av avgrenset areal

på eiendommen..... g.nr. ...., b.nr. ....

Tomta har fått festestr. ....

Tomta er oppmålt jf. vedlagte målebrev hvor tomtegrenser er angitt. Arealet er ..... daa.

Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren.

Grunn under vann er ikke inkludert i tomta.

eller

### b) Punktfeste

på eiendommen..... *Stoa* ..... g.nr. *7* ..... b.nr. *93* .....

Koordinater (avmerket på plankart) x = ..... y = .....

Tomta gis nr. *367* ..... i *Omegård 2* ..... (hyttefeltets navn).

## 9. Bebyggelse

Fester gis rett til å sette opp fritidshus som skal plasseres på tomta etter anvisning fra kommunen og godkjenning fra bortfester. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

## 10. Innløsning

Eventuell rett til innløsning reguleres av lov og forskrift.

## 11. Betaling og regulering av festeavgift

Festeavgifta på kr ..... er en avkastning av tomteverdien beregnet etter ..... % av verdien

som pr i dag er kr .....

Festeavgifta betales forskuddsvis den *1/6*... hvert år.

Avgifta reguleres ~~hvert år~~ / hvert *5*... år, (Stryk det som ikke passer.) *og avg. reg. neste gang 1/6-2011*

Festeavgifta reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen og beregnes ved å be-

nytte indekstallet for ..... måned året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for

..... måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetida, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

Dersom lov og forskrift senere skulle gi anledning til det, reguleres tomteverdi i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet hvert 10. år slik at festeavgifta gir avkastning på ..... % av regulert tomteverdi. I mellomliggende år reguleres festeavgifta i samsvar med endringer i konsumprisindeksen slik som ovenfor.

## 12. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avløpsanlegg, veger og lignende) med kr ..... *570.000*....

Festeren forplikter seg til å betale avgifter/gebyrer til eieren eller andre for renovasjon, vann, avløp og andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale.

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

Eventuell framtidig innløsning av festetomta har ikke innvirkning på forpliktelsen til å dekke kostnader som nevnt ovenfor.

## 13. Veg, atkomst, parkering osv.

For atkomst til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veger som bortfester eier eller har bruksrett til. Festeren blir likevel ikke medeier i veien. Dersom atkomstveg eies av vegforening, må det inngås egen avtale med vegforeningen for å få bruksrett.

Festeren må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene inklusiv brøyting for veg som benyttes. Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester.

Ved eventuell innløsning av tomta er fester fortsatt forpliktet til å betale årlig vederlag for rettighetene nevnt ovenfor.



#### 14. Råderett over tomta

Fremleie av tomta er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke.

Festeretten gir ikke rettigheter til jakt, fangst eller fiske på bortfesteres eiendom, og gir heller ikke rett til inngjerding av tomta. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det beites på området.

Til bruk innenfor festeformålet har festeren samme fysiske råderett over tomtarealet som eier har. For større inngrep kreves bortfesteres godkjenning. Trær på tomta kan bare fjernes med grunneiers samtykke. Fester kan kreve at trær på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe, blir fjernet. Trærne er bortfesteres eiendom.

Dersom avtaleforholdet gjelder punktfeste (hvor arealet ikke er fast avgrenset), har festeren likevel rettigheter som nevnt ovenfor innenfor areal på ett dekar med passende utforming omkring bebyggelsen.

#### 15. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert *24.06.2004* *K. Sak. 04/0039*, er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, telefon eller fjernsyn. Dersom luftledninger, jordkabler eller rørledninger ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over tomta uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold. Festeren har krav på istandsetting av tomta etter at inngrepne er utført.

#### 16. Overføring av festerett

Overføring av festeretten kan bare skje sammen med bebyggelsen. Festeren plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel kan han fortsatt kreve inn festeavgiften hos forrige fester.

#### 17. Mishold – heftelser

Ved vesentlig mishold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling fram til betaling skjer.

Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinnndrevet uten søksmål etter §§ 7-2 og 4-18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall for tomta som festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av nevnte panterett etter pkt. 6.

#### 18. Tinglysing og omkostninger

Alle omkostninger ved tinglysing, kart og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakten bæres av fester.

Ved overdragelse til ny fester skal gammel fester betale transportgebyr med kr ..... Gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

#### 19. Kontraktsforutsetning

Kontrakten er betinget av at eventuell nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.



20. Andre bestemmelser

- 1) Denne kontrakt gjeld straks avtalt sum og betalt.
- 2) Fester og plottis til medlemskap i Den felle høytegnende  
forbindelse.
- 3) Penabol på høytegn og skive tilkalt.

Kontrakten er utstedt i tre eksemplarer – ett til bortfester, ett til fester pluss tinglysingseksemplar.

21. Underskrifter

Sted og dato: ..... Østland, 28/2 - 2010

Bortfesteres underskrift:

*[Handwritten signature]*

Gjentatt med blokkbokstaver:

ODDMUND L. HJULMUND

Festeres underskrift:

*Beita H. Glomsaker*  
*Arild Glomsaker*

Gjentatt med blokkbokstaver:

BEITA H. GLOMSAKER

ARILD GLOMSAKER

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

### Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	13.04.2010	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader	Punktffeste		

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforensning     Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Klage er anmerket     Ikke fullført oppmålingsforr.    Frist fullføring:   
 Har fester     Jordskifte er krevd     Mangel ved matrikkelføringskrav    Frist retting:

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Annen forretningstype	16.07.2020 16.07.2020	20/00040		7/93, 7/93/361
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	7/93, 7/93/301, 7/93/302, 7/93/303, 7/93/304, 7/93/305, 7/93/305/1, 7/93/305/2, 7/93/306, 7/93/307, 7/93/308, 7/93/309, 7/93/310, 7/93/310/1, 7/93/310/2, 7/93/311, 7/93/312, 7/93/313, 7/93/314, 7/93/315, 7/93/316, 7/93/317, 7/93/318, 7/93/319, 7/93/320, 7/93/321, 7/93/322, 7/93/323, 7/93/323/1, 7/93/323/2, 7/93/324, 7/93/324/1, 7/93/324/2, 7/93/325, 7/93/326, 7/93/327, 7/93/328, 7/93/329, 7/93/330, 7/93/331, 7/93/332, 7/93/332/1, 7/93/332/2, 7/93/333, 7/93/333/1, 7/93/333/2, 7/93/334, 7/93/334/1, 7/93/334/2, 7/93/335, 7/93/336, 7/93/336/1, 7/93/336/2, 7/93/337, 7/93/338, 7/93/339, 7/93/340, 7/93/341, 7/93/342, 7/93/343, 7/93/344, 7/93/345, 7/93/346, 7/93/347, 7/93/349, 7/93/350, 7/93/351, 7/93/352, 7/93/353, 7/93/354, 7/93/355, 7/93/356, 7/93/357, 7/93/358, 7/93/359, 7/93/360, 7/93/361, 7/93/362, 7/93/363, 7/93/364, 7/93/365, 7/93/366, 7/93/367, 7/93/368, 7/93/369, 7/93/370, 7/93/371, 7/93/372, 7/93/373, 7/93/374, 7/93/375, 7/93/376, 7/93/377, 7/93/378, 7/93/379, 7/93/380, 7/93/381, 7/93/382, 7/93/383, 7/93/384, 7/93/385, 7/93/386, 7/93/387, 7/93/388, 7/93/389, 7/93/390, 7/93/391, 7/93/392, 7/93/393, 7/93/394, 7/93/395, 7/93/396, 7/93/398, 7/93/400, 7/93/401, 7/93/402, 7/93/403
Kvalitetshøving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	18.06.2012 31.07.2012	Jnr 2012/277		1026-7/93/348, 1026-7/93/397, 7/6, 7/7, 7/93, 7/93/301, 7/93/302, 7/93/303, 7/93/304, 7/93/305, 7/93/306, 7/93/307, 7/93/308, 7/93/309, 7/93/310, 7/93/311, 7/93/312, 7/93/313, 7/93/314, 7/93/315, 7/93/316, 7/93/317, 7/93/318, 7/93/319, 7/93/320, 7/93/321, 7/93/322, 7/93/323, 7/93/324, 7/93/325, 7/93/326, 7/93/327, 7/93/328, 7/93/329, 7/93/330, 7/93/331, 7/93/332, 7/93/333, 7/93/334, 7/93/335, 7/93/336, 7/93/337, 7/93/338, 7/93/339, 7/93/340, 7/93/341, 7/93/342, 7/93/343, 7/93/344, 7/93/345, 7/93/346, 7/93/347, 7/93/349, 7/93/350, 7/93/351, 7/93/352, 7/93/353, 7/93/354, 7/93/355, 7/93/356, 7/93/357, 7/93/358, 7/93/359, 7/93/360, 7/93/361, 7/93/362, 7/93/363, 7/93/364, 7/93/365, 7/93/366, 7/93/367, 7/93/368, 7/93/369, 7/93/370, 7/93/371, 7/93/372, 7/93/373, 7/93/374, 7/93/375, 7/93/376, 7/93/377, 7/93/378, 7/93/379, 7/93/380, 7/93/381, 7/93/382, 7/93/383, 7/93/384, 7/93/385, 7/93/386, 7/93/387, 7/93/388, 7/93/389, 7/93/390, 7/93/391, 7/93/392, 7/93/393, 7/93/394, 7/93/395, 7/93/396, 7/93/398, 7/93/400, 7/93/401, 7/93/402, 7/93/403, 7/97, 7/98
Etablering av feste Oppmålingsforr.	13.04.2010 13.04.2010	J 2010/190	Tinglyst 23.04.2010	7/93, 7/93/361

**Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)**

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6516388.87	403725.19		Ja	0	Punktfeste (PF)

**Tinglyste eierforhold**

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
GLOMSAKER ARILD F060363*****	Fester (F) 1/2	Lille Elvegata 8 4515 MANDAL	Bosatt (B)
GLOMSAKER BRITA HAUKÅS F280869*****	Fester (F) 1/2	Lille Elvegata 8 4515 MANDAL	Bosatt (B)
LJOSLAND ODDMUND F041256*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NEDREGARDSVEGEN 8 4540 ÅSERAL	Bosatt (B)

**Adresse**

**Vegadresse: Øvre Ørnefjellvegen 27**

**Adressetilleggsnavn:**

Poststed	4540 ÅSERAL	Kirkesogn	05050501 Åseral
Grunnkrets	108 Breland	Tettsted	
Valgkrets	1 Kyrkjebyggd		

**Bygg**

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300206876		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	24.06.2011
2	300816600		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Igangsettingstillatelse (IG)	02.07.2020

**1: Bygning 300206876: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 24.06.2011**

**Bygningsdata**

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	150
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	150
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	137,3
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

**Bygningsstatushistorikk**

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	22.06.2010	07.03.2011
Ferdigattest	24.06.2011	30.12.2015

**Bruksenheter**

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Øvre Ørnefjellvegen 27	H0101	7/93/361	150	7	2	2	Kjøkken



### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	46	46	0	0	0
H01	0	0	104	104	0	0	0

### 2: Bygning 300816600: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Igangsettingstillatelse 02.07.2020

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	15
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	15
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	18,5
Vannforsyning		BTA Totalt	18,5
Avløp		Bebygd areal	18,5
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	02.07.2020	16.07.2020

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	7/93/361	-	-	-	-	-

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	15	15	0	18,5	18,5



## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	93	Festenr.	361	Seksjonsnr.	
Adresse	Øvre Ørnefjellvegen 27, 4540 ÅSERAL								

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

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

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070055
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR LJOSLAND 2006-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.11.2007
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/465/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Ljosland%2C%202006-2030.pdf">https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/465/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Ljosland%2C%202006-2030.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 588 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070055
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR LJOSLAND 2006-2030
Plantype	Kommunedelplan

<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	01.11.2007
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/465/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Ljosland%2C%202006-2030.pdf">https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/465/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Ljosland%2C%202006-2030.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 588 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20040041
<b>Navn</b>	REGULERINGSPLAN FOR ØRNEFJELL II
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	24.06.2004
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/442/%c3%98rnefjell%2011%20f%c3%b8resegner.pdf">https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/442/%c3%98rnefjell%2011%20f%c3%b8resegner.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 536 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse <b>Feltnavn</b> H3
	<b>Delareal</b> 29 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Felles avkjørsel
	<b>Delareal</b> 24 m <sup>2</sup> <b>Formål</b> Privat veie



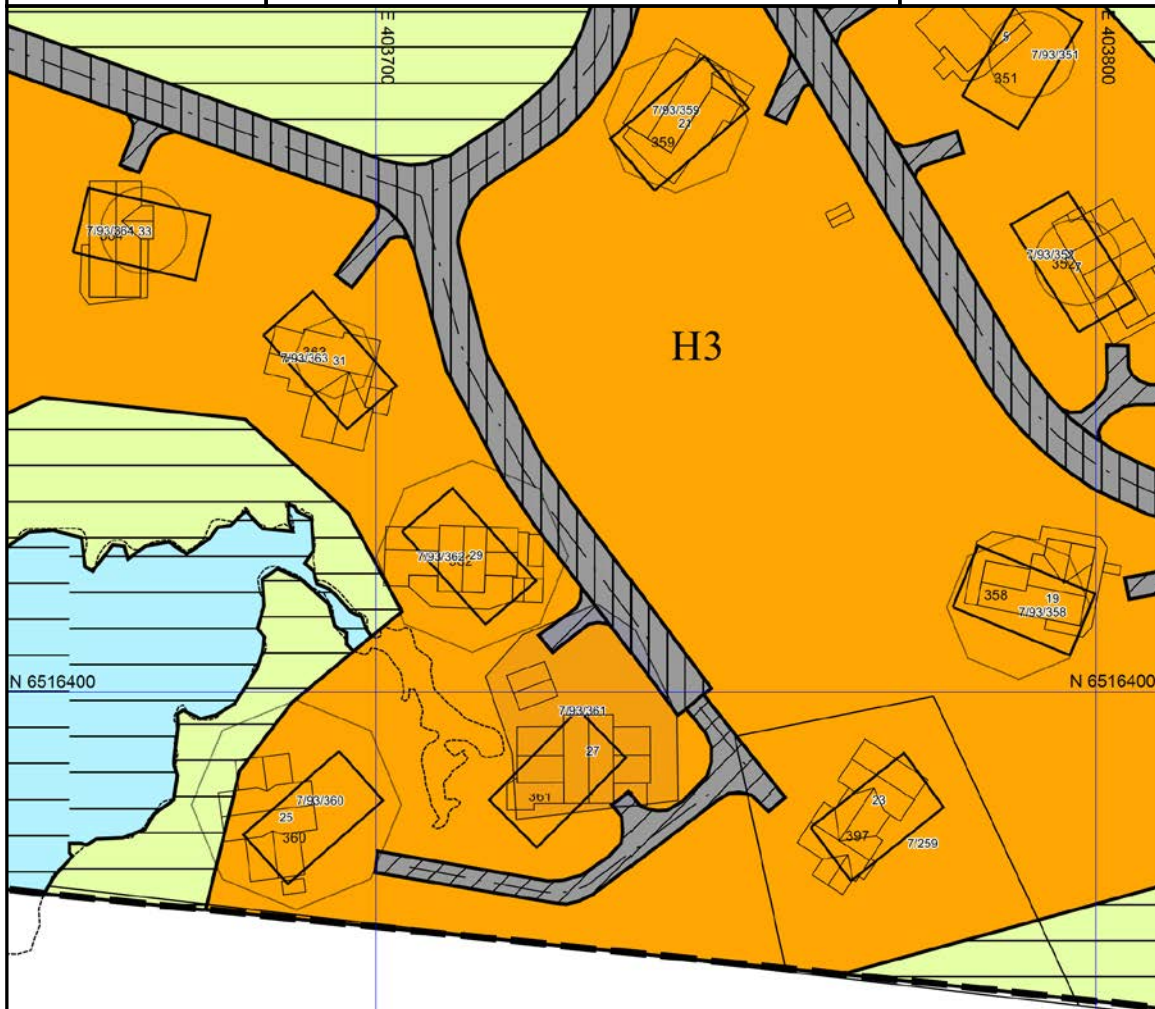
Åseral kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 7/93/361  
Adresse: Øvre Ørnefjellvegen 27  
Utskriftsdato: 09.04.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024  
N 6516300

E 403700


E 403900  
N 6516300

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-Spesialområder (PBL1985 §

 Privat veg


 Friluftsområde (på land)


 Friluftsområde i sjø og vassdrag


### Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .


 Felles avkjørsel


### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

 Påskrift feltnavn

 Påskrift plantilbehør

# Eiendomskart for eiendom 4224 - 7/93/361/



5 m



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

- |                                  |   |                                  |                                     |
|----------------------------------|---|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig      | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| ----- Hjelpelinje vegkant        | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig    | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig   | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ----- Hjelpelinje punktfaste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig           | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant       | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig     | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uvisst nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	0,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>	Punktfeste				
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6516388,87	<b>Øst</b>	403725,19	
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6516396,93	403741,78	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

## **REGULERINGSFØRESEGN FOR ØRNEFJELL II**

Vedteken i Åseral kommunestyre 24.06.2004. Mindre vesentlege endringar vedteken av Teknisk utval 24.02.2005 (sak 05/0020) vedkomande opning for bygging av vertikaldelte hytter med inntil 2 einingar i delar av område H 5 og 14.02.2008 (sak 08/9) vedkomande opning for bygging av frittstående bod. Mindre endring vedteken av HDU den 27.06.2018 ang 8 nye fritidsbustader (sak 18/54). Mindre endring vedteken av HDU den 03.03.21 (13/21) ang. endring i føresegn for tomt 1-9.

### **§1 Generelt:**

*1.1 Reguleringsføresegnene gjeld innafor området avgrensa på plankartet med reguleringsgrenser.*

*1.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområde med føremål, PBL §25:*

- *Byggeområde.*
- *Spesialområde.*
- *Fellesområde.*

### **§2 Byggeområde hytter H1 – H6 + E1**

*2.1 Felt                      Tal hytter.*

<i>E1</i>	<i>1</i>
<i>H1</i>	<i>8</i>
<i>H2</i>	<i>25</i>
<i>H3</i>	<i>24</i>
<i>H4</i>	<i>2 (2 + 2)</i>
<i>H5</i>	<i>29</i>
<i>H6</i>	<i>10</i>

*2.2 Hyttene skal byggjast med full sanitær standard og knytast til fellesanlegga i området.*

### **§3 Spesialområde, friluftsområde F 1 – F 5.**

*3.1 Innafor regulert friluftsområde er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygningar eller anlegg som etter bygningsrådets skjøn er til hinder for bruk av friluftsområde. Skiløyper/turløyper, mindre leikeanlegg kan etablerast i friluftsområda.*

### **§4 Parkering.**

*4.1 Det skal vere 2 biloppstillingsplassar for kvar hytte. Plassane kan opparbeidast i takt med utbygginga. Plassane skal haldast vedlike, og vere heilårsopne.*



§5 *Spesialområde, diverse anlegg (VA, tele, etc.)*

- 5.1 *Avfall skal sorteras og leverast til anlegg utplassert i området. Hytteeigarane må til ei kvar tid retta seg etter gjeldande renovasjonsvedtekter for Åseral kommune.*

§6 *Spesialområde, private vegar.*

- 6.1 *Minstekrav: Tekniske krav til stigning, kurvatur og vegbreidde som for skogsbilveg kl. VI, men med bereevne som bilveg, dvs. berelag minst 30 cm.  
Ein syner her til "Normal for bygging av vegar i landbruket".*

§7 *Andre vegar.*

- 7.1 *Veg fram til felles avkøyring, som skal vere opne heile året, skal ha ei stigning på maks 11 % og ha ei planeringsbreidde på min. 4,0 m.*

§8 *Utforming av bygningar.*

- 8.1 *Plasseringa av bygningane på tomta skal gjerast av føretak godkjent av bygningsstyresmaktene. Punktfa for bygningen skal ligge innanfor grunnmur.*

- 8.2 *Det er ikkje tillate å bruke lyse eller skarpe fargar utvendig på hytta.*

- 8.3 *Høgda på bygget skal avpassast etter grunnflata. Største tillatte høgde innvendig frå golv til himling er normalt 2,2 meter, men bygningsstyresmaktene kan i særlege høve godkjenne større høgder. Tillate bruksareal skal ikkje overstige  $T-BRA = 150 m^2$*

*For tomt 1-9 gjeld følgjande:*

*Maksimal tillatt bebygd areal for kvar hytte er 150 m<sup>2</sup>.*

*Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 6,5m.*

*Kvar tomt kan i tillegg ha to parkeringsplassar ( $18 \times 2 = 36m^2$ ).*

- 8.4 *Største gesimshøgde er 3,5 m. For hytte med oppstugu eller kvist, kan det tillatast gesimshøgde større enn 3,5 meter for inntil 1/3 av bygningens totale lengde. Lengda skal målast ut frå veggdiv, og ikkje medrekna takutstikk. Oppstugu / kvist skal plasserast nær sentrum av bygningen. Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 5,5 meter. Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2.*

*For tomt 1-9 gjeld følgjande:*

*Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 6,5m.*

- 8.5 *Grunnmuren skal vere så låg som mogeleg. Det kan brukast grunnmur, stripefundamentering, støypt såle eller tilsvarande. Pilarar kan brukas til fundamentering av terrasser ol. Inngrep skal planerast, såast og plantast til fortrinnsvis med naturleg vegetasjon.*

- 8.6 Gjerde er normalt ikkje tillate, men bygningsstyresmaktene kan tillate gjerde dersom det er naudsynt for sikkerheita.
- 8.7 Det er ikkje tillate for hytteeigar å gjere andre inngrep i terrenget eller vegetasjon enn det som er høgst naudsynt for bygging av hytta og eventuelt veg fram til denne.
- 8.8 Flaggstong er normalt ikkje tillate.
- 8.9 Takvinkel skal vere mellom 20 – 35 grader og takutstikk maks 50 cm. Vidare skal det nyttast torv. Andre tekkematerial er ikkje tillate.

For tomt 1-9 gjeld følgjande:

Takvinkel skal vere mellom 20-35 grader. Torv skal nyttast som tekkemateriale. Anna taktekking er ikkje tillate.

- 8.10 Frittliggande bod med areal inntil 15 m<sup>2</sup> kan oppførast. Boden skal ha same materialval, taktekking, takvinkel og farge som fritidsbustaden. Takets overheng på gavl og lang vegg er maks 60 cm. Bygget skal oppførast på ringmur med maks synleg høgd 30 cm. Maks mønehøgd er 3 m målt frå topp ringmur. Maks tillate areal for vindauge er 3,5 m<sup>2</sup>. Boden skal plasserast så nær fritidsbustaden som mogeleg. Plasseringa skal godkjennast av kommunen.

For tomt 1-9 gjeld følgjande:

I tillegg til hovudhytta kan det byggjast frittliggande bod eller bod i tilknytning til hytta på inntil 15 m<sup>2</sup>. Maks mønehøgd er 3,8m.

- 8.11 Det kan byggjast garasje i tilknytning til hyttene i felt H 4 og H 5. Garasjen skal henge saman med hytta, og det er ikkje lov å bygge større garasje enn 30 m<sup>2</sup>. Garasjen er ein del av grunnlaget for utrekning av grad av utnytting. For tomt 1 - 9 kan det og byggjast garasje, enten frittliggande eller i tilknytning til hytta. Maks BYA er 30 kvm. Garasjen er ein del av grunnlaget for utrekning av grad av utnytting på hytta. Dersom bod og garasje vert bygd samla, er maks tillatt BYA 40 kvm.

- 8.12 Tilleggsføresegn for vertikaldelte hytter i område H 5:

For del av området H5 – punktbeste 323, 324, 328, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338 og 339 kan bygningsmyndigheita godkjenne vertikaldelte hytter med inntil 2 einingar.

Vertikaldelte hytter kan ha mønehøgde opp til 6,5 meter. Største gesims høgde er 3,5 meter. For hytter med oppstugo eller kvist, kan det tillatast gesimshøgde større enn 3, 5 meter for inntil 1/3 av bygningens totale lengde.

Kvist skal plasserast nær sentrum av bygningen. Gesims og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9. § 4-2.

Takvinkel skal være mellom 20 og 35 grader, og takutstikk maks 0,5 meter.

Maks bebygd areal er 170m<sup>2</sup>. Alle måleregler etter NS 3940 - TEK Kap: IV måleregler skal følgest.

Totalt tillate – T-BRA skal ikkje overstige 130m<sup>2</sup> for kvar eining.

Det skal opparbeidast 2 biloppstillingsplassar for kvar eining. Målsett situasjonsplan som viser dette skal følgje med i kvar enkelt byggesak

For enkle hytter som oppføres innanfor del område av H 5, gjeld vedtekter godkjent av Åseral Kommunestyre den 24.06.04

For øvrig gjelder godkjente reguleringsvedtekter for Ørnefjell II

## § 9

Tilleggsføresegn for vertikaldelte hytter H 4:

- 9.1 I område H 4, kan det byggjast vertikaldelt hytte med inntil 2 einingar med kvar eit bruksareal T-BRA på inntil 150 m<sup>2</sup>.
- 9.2 Vertikaldelte hytter kan ha mønehøgde opp til 7,5 m. Vidare kan gesimshøgda vera opp til 4,0 m. For hytte med oppstugu eller kvist, kan det tillatast gesimshøgde større enn 4 m for inntil 1/3 av bygningens totale lengde. Lengda skal målast ut frå veggiv, og ikkje medrekna takutstikk. Oppstugu / kvist skal plasserast nær sentrum av bygningen. Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2. Takvinkel skal vere mellom 20 – 35 grader, og takutstikk maks 0,5 m.
- 9.3 Maks bebygd grunnareal 180 m<sup>2</sup>, maks lengde 18m, maks bredde 10 m.

## §10

Tilleggsføresegn for område med konsentrert bebyggelse, K 10 og K 11. Tomtnummer reserverast frå 400 - 429:

- 10.1 BYA- bebygd areal - leiligheiter og garasjelegg skal ikkje overstige 50 % av gjeldande område.
- 10.2 Leilighetene kan byggjast i 2 fulle etasjar med innvendig takhøgde 2,4 m.
- 10.3 Gesimshøgde målt frå nytt planert terreng skal ikkje vere større enn 9,0 m.
- 10.4 Kvar bygning kan ha inntil 8 leiligheiter med kvar eit T-BRA mellom 40 – 150 m<sup>2</sup>.
- 10.5 Maks T-BRA for kvar bygning skal vere 500 m<sup>2</sup>.
- 10.6 Det skal opparbeidast 1,5 biloppstillingsplass for kvar leilighet. Oppstillingsplassane kan leggjast til fellesparkeringsareal eller til kvar leilighet.
- 10.7 Det kan etter søknad byggjast garasjerekker med eit maks areal på 100 m<sup>2</sup> pr eining. Garasjane skal byggjast i område for fellesparkering.

10.8 *Det skal utarbeidast bebyggelsesplan for kvart område før bygging kan starte. Planen skal syne bebyggelse, parkeringsplassar, avkøyring, tilkomst og andre fellesanlegg. Planen skal utarbeidast på eit oppdatert grunnlagskart med nye terrenghøgder.*

§11 *Fellesføresegner.*

11.1 *Det er ikkje tillate med private servituttar som å etablere forhold som er i strid med desse reguleringsføresegna.*

11.2 *Bygningsstyresmaktene kan, når særlege grunnar ligg føre, gjere unntak frå desse reguleringsføresegnene innafør ramma av bygningslova og bygningsføresegnene for Åseral kommune.*

Åseral, *22/3-2021*.....

  
.....  
Leiar HDU





# Ring oss for tilbud!

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

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Anders Kjebekk**

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 05 28

Mob.: 979 94 207

anders.kjebekk@sor.no



# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto: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](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto: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:

Øvre Ørnefjellvegen 27, 4540 ÅSERAL

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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