

# Farevassknutan 5

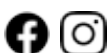
Ljosland / Åseral



Prisantydning: kr 4 750 000,-



**SØRMEGLEREN**



[sormegleren.no](https://sormegleren.no)



Flotte, moderne vindusløsninger i stue og kjøkken med lys inn fra tre sider



Kjøkkenet er lekkert med gode arbeidsflater og utsikt - kjøkkenøyen gir god kontakt mellom sonene

# Stor og lekker hytte på utsiktstomt med gode solforhold | Garasje | 4 soverom | Innredet loft

Området  
**Ljosland/Åseral**

Adresse  
**Farevassknutan 5**

Prisantydning  
**kr 4 750 000,-**

Omkostninger: kr 135 220,-  
Totalpris: **kr 4 885 220,-**  
Kommunaleavgifter: **kr 9 100,-**  
Formuesverdi: **kr 700 000,-**

---

Primærrom: 104 m<sup>2</sup>  
Bruksareal: 123 m<sup>2</sup>

Boligtype: Hytte  
Byggeår: 2014  
Soverom: 4  
Eierform bygning: Selveier  
Eierform tomt: Eiet tomt  
Tomteareal: 608 m<sup>2</sup>



**Janne Clausen Ree**  
Eiendomsmegler

**95 82 16 23**  
**janne@sormegleren.no**

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



**SØRMEGLEREN**

# FAREVASSKNUTAN 5

## BESKRIVELSE

Sørmegleren har gleden av å presentere en stor og lekker hytte fra 2014 på utsiktstomt med gode solforhold. Terrasser på to sider, ingen hytter foran. Moderne vindusløsninger sikrer godt lys og en fin atmosfære i oppholdsrommene. Lyst kjøkken med fine arbeidsflater og mye skaplass. Asfaltert oppkjørsel med lun sitteplass og innkjøring til garasjen med Tesla-lader som medfølger.

Inneholder stue og kjøkken i åpen løsning, 4 soverom, bad m/badstu og vaskemaskin, gang og garasje. Loft innredet med 2 soverom, bad og loftstue - disse rommene er ikke godkjent til varig opphold.

Gangavstand til skiløyper og turterreng, kort vei med bil til alpinbakken. Her kan du nyte alt Ljosland har å by på gjennom året: ski, turgåing, padling, sykling, fiske og bærsanking eller nyte stillheten og utsikten

## OM EIENDOMMEN

### AREALER MED BESKRIVELSE

Hytte totalt: Primærom: 104 kvm, Bruksareal: 123 kvm  
Sekundærom: 19 kvm.

P-rom inkl.: Badstue, bad/vaskerom, entre, 4 soverom og stue/kjøkken.

S-rom inkl.: 2 soverom, loftstue, bad, 2 boder og garasje.

Etasje 1:

Bra: 123 m<sup>2</sup> - P-rom: 104 m<sup>2</sup> - S-rom: 19 m<sup>2</sup>

P-rom inkl.: Badstue, bad/vaskerom, entre, 4 soverom og stue/kjøkken.

S-rom inkl.: Bod og garasje.

Loft:

Bra: 0 m<sup>2</sup> - P-rom: 0 m<sup>2</sup> - S-rom: 0 m<sup>2</sup>

S-rom inkl.: 2 soverom, loftstue, bad og bod.

Hele loftsarealet har lav takhøyde og har ikke målbart areal.

Vinduer på soverom er ikke rømningsgodkjente etter dagens forskrifter. Rømning i 1 etasje via 3 stk dører. Det er ingen godkjente rømningsveier på loftet men hele etasjen er ikke godkjent for varig opphold pga. lav takhøyde.

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

som.

## BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2014 i følge Åseral kommune.

## OPPVARMING

Varmekabler i hele 1. etg med unntak av soverom, bod og garasje, varmekabler på badet på loftet. Peisovn i stuen.

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.

## DIVERSE

Pliktig medlemskap i Ljosland Vest Velforening (LVV) kr 8000,-/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.

Det er tegnet en avtale om fiber til hytten med 1 års bindingstid. Kjøper må tre inn i denne avtalen og må dekke kostnadene resten av løpetiden. Startdato for abonnementet er pt planlagt til 15.01. 2024, men dette er ikke endelig avklart og det vil kunne komme endringer på startdato.

## TILSTANDSRAPPORT

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Lindesnes Takst AS den 18.09.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Fritidsboligen ligger i ett område for fritidsbebyggelse på Ljosland i Åseral kommune. Ligger sørvendt til med flott utsikt og gode solforhold hele dagen. Eiendommen er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel samt støpt terrasse på hele østsiden. Hytten er velholdt med 4 soverom og egen garasje. Nevneverdige sammendrag av avvik:

- El-anlegg på loftet er utført av eier selv og bør gjennomgås av autorisert el-installatør.
- Det er uegnet materiale i våtsoner på badrom.
- Det er noe lite fall på gulver i våtrom.
- Loftsareal er ikke godkjent for opphold pga. lav takhøyde.

Viktige momenter for interesserte kan være:

- Meget solrik beliggenhet med nydelig utsikt over Ljosland.
- Nærhet til Ljosland fjellstove og skitrekk.
- 4 soverom.
- Egen garasje.
- Godt ivaretatt fritidsbolig gjennom årene.
- Romslig stue/kjøkken.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller på mail [leif@lindesnestakst.no](mailto:leif@lindesnestakst.no) for utfyllende informasjon om rapporten. Lykke til på visning

Følgende avvik har fått TG3:

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg: El-anlegg fra byggeår med senere oppgradering på loftet. El-skap plassert i bod med god kursoversikt. Varmekabler i 1 etasje unntatt soverom, bod og garasje samt varmekabler på bad loft. Alt arbeid med el anlegg fra byggeår er utført av Thorsland elektro AS. Ifølge eier har Thorsland Elektro AS lagt tilførsel for elektro til loftsetasje ved byggeår. Alle installasjoner på loftet er utført av eier selv. (les forøvrig egenerklæring).

Følgende avvik har fått TG2 (avvik som ikke krever umiddelbare tiltak):

- Utvendig - Dører: Hoveddør og garasjedør har svellinger i dørblad.

Innvendig - Innvendige trapper:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappeshull har 72 cm bredde og er lite egnet for bruk mellom etasjer.

Våtrom - Overflater vegger og himling - Bad (på loft): Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er vindu/dør

med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Ferdigmalte panelplater er uegnet til bruk i våtrom. Det er montert vindu i våtsonen for dusj.

Våtrom - Overflater Gulv - Bad (på loft):

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er fall på 15 mm til sluk samt oppkant på 5 mm ved dørterskel.

Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - Bad (på loft):

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtrom - Ventilasjon - Bad (på loft):

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Våtrom - Overflater og himling - Bad/vaskerom

(hovedetasjen):

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Panel på vegger er uegnet materiale i våtsoner for våtrom.

Våtrom - Sluk, membran og tettesjikt - Bad/vaskerom

(hovedetasjen):

Det er uegnede materialer i våtsoner.

Våtrom - Ventilasjon - Bad/vaskerom (hovedetasjen):

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tekniske installasjoner - Ventilasjon:

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

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

### **SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING**

Følgende fremkommer av selgers

egenerklæringsskjema:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? - Ja.

53. Hvis ja, forell om arbeidene som ble utført:

Loftsetasjen er innredet med stue, soverom og bad ihht

# FAREVASSKNUTAN 5

tegninger fra DRAG Arkitektur og Byggeteknikk AS i perioden 2017-2023 med egeninnsats, med unntak av installasjon av vask og WC på bad som er utført av Rørlegger Hagen samt 1 stk 16A el.kurs ført frem til loft av Thorsland Elektro. Varmekabel bad Ebeco cable kit 205 43m 470W er lagt på Masterboard stein plater, støpt i Masterplan avrettingsmasse med Multicoat membran, samt membranbånd-/hjørne-/matte til sluk, se vedlagt billdeserie i ees. Dusjvegger Barry Alloc Urban Betong 2400x620 er montert med Alloc forsegling/sokkel-/avslutningslist H-list. Tak er isolert med dobbel Glava 38 plate 100x570x1200 MM, med 0,15mm dampsperre. Innvendige skillevegger er isolet med Glava 38 plate 100X570X1200MM. Parkettgulv er lagt med Saga Classic Limestone mattlakk på ullpapp/2mm skum. Veggplater/takbord er lagt med Huntonit skygge hvit, på bad Huntonit takplate antik. 67. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Bygget er oppført av Byggmester Magne Bjørnstad som er kjent for solid håndverk.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

## BELIGGENHET

### ADKOMST

Fra Mandal er det ca 105 km : følg fylkesvei 455 til Kyrkjebygd. Følg skilting til Ljosland, ca 22 km fra Kyrkjebygd.

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 Kyrkjebygd på fylkesvei 455. Følg skilting til Ljosland, ca 22 km fra Kyrkjebygd.

Fra Stavanger er det ca 225 km: følg E39 til Helleland og ta inn på fylkesvei 42 forbi Tonstad til Kvåle. Her tar du til venstre inn på fylkesvei 4040. Følg denne til du treffer på fylkesvei 455 ved Geitskaret. Sving til venstre og følg skilting til Ljosland, ca 22 km fra Kyrkjebygd.

Når du kommer til Ljosland Fjellstove kjører du videre på Nye Gruvevegen.

Fra toppen av Nye Gruvevegen ved krysset til skisenteret:

Ta til høyre inn på Kvernevassvegen og følg denne til T-krysset mot Farevassvegen. Følg denne til T-krysset ved Farvatnet og ta til venstre inn på Ørnefjellvegen. Følg denne 1 km og hold til høyre hele veien. Ta til venstre inn på Farevassknutan ca 150 m. Hytten kommer på venstre side og er merket med TIL SALGS-plakat fra

Sørmeglere.

### BELIGGENHET

Ljosland er inngangsporten til den norske fjellheimen og utgangspunkt for flere av DNT's merkede løyper. Vinterstid er det over 90 kilometer med oppkjørte løyper i høyfjellsterrenget, hvor de høyeste ligger på rundt 1000 moh. Løypene går bla rundt Skoræ som er Sør-Norges høyeste topp på 1041 moh. Det er flere rundløyper hvor noen av dem er lagt i terreng som også kan brukes på uværsdager. Alpinanlegget ligger midt i hytteområdene og har flere nedfarter, off-pisteløyper, eget barnetrekk, varmestue med salg av mat og skitulleie. Ljosland er ansett som et snøsikkert område.

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

Ljosland er en helårsdestinasjon og utenfor vintersesong er det er gode muligheter for aktiviteter som padling (egen kano- og kajakkutleie), sykling, bading, fiske, flere turstier og kort vei til DNT's merkede løyper. Det ryktes om flere gode multeområder i terrenget rundt Ljosland.

Se [www.ljoslandinfo.no](http://www.ljoslandinfo.no) for ytterligere info om destinasjonen, skisenteret og snøparadiset Ljosland. Her får du også værmelding og bilder fra live web-cam. 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. På FaceBook-siden "Ljosland 1041 - folk med kjennskap og vennskap til Ljosland" finner man mange tips og idéer til turer og aktiviteter på Ljosland.

### TOMT

Areal: 608 kvm, Eierform: Eiet tomt

### PARKERING

I garasje og på egen tomt.

## OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

### FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 26.11.2014.

Ferdigattesten gjelder Ny fritidsbustad jf. løyve av

25.09.2013. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

#### **REGULERINGSPLAN**

Eiendommen er regulert til Fritidsbebyggelse-frittliggende, tilhører reguleringsplan Områderegulering for Farevassknuten, ikrafttredelse 15.12.2011. 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. Det er ubebygde tomter i området hvor bygging kan forekomme.

Megler gjør oppmerksom på at det nord for hytten er regulert inn en tomt.

#### **VEI / VANN / 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 Diverse og i informasjonsbrevet LVV sender sine medlemmer (vedlagt prospektet).

Stikkveien vedlikeholdes av eier. Brøyting av stikkevei er inkludert i velavgiften og bestilles i appen Brøyte.no.

#### **HEFTELSE / RETTIGHETER**

Heftelser som følger eiendommen: ingen

#### **Grunndata**

2012/789526-1/200 Registrering av grunn 25.09.2012  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:4224 Gnr:7  
Bnr:226

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

#### **UTLEIE**

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

#### **ENERGIATTEST**

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter C

#### **KONSESJON**

Nei

#### **ØKONOMI**

#### **PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER**

4 750 000,- (Prisantydning)

#### **Omkostninger**

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))  
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))  
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
585,- (Tingl.gebyr skjøte)  
118 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 4 750 000,-))

135 220,- (Omkostninger totalt)

4 885 220,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

#### **OFFENTLIGE AVGIFTER**

Ca Kr. 9 100 pr. år

Kommunale avgifter inkluderer: Avløp, feiing og vann. Utgiftene fordeler seg slik: Faste gebyr til Åseral Kommune: Vann kr 950,-. Avløp kr 3592,-. Feier kr 455,-/pipeløp. Vannmålerleie kr 457,-. 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 3.072,50.

Åseral Kommune opplyser følgende om utsendelse av faktura fra og med 2022: "Kommunale avgifter blir nå sendt ut kvar måned. For januar, februar og mars blir det feie/kontrollavgift, abonnement og målarleige. I april blir det årsoppgjer for 2021, frå mai likt beløp kvar måned i 2022. Dei som kun har feie/kontrollavgift får faktura i april."

#### **EIENDOMSSKATT**

Det er ingen eiendomsskatt for denne eiendommen.

#### **FORMUESVERDI**

Kr. 700 000,- for år 2021.

#### **NØKKELINFORMASJON**

# FAREVASSKNUTAN 5

## ADRESSE MED BETEGNELSE

Farevassknutan 5, Gnr. 7 Bnr. 227 i Åseral kommune.

## BOLIGTYPE

Hytte

## EIERFORM

Selveier

## SELGER

Brita Rosenlund

Truls Steinar Rosenlund

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

## VILKÅR OG BETINGELSER

### HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen: stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning.

Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

### BOLIGSELGERFORSIKRING

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

### BOLIGKJØPERFORSIKRING

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

### VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 95 82

16 23.

## OVERTAGELSE

Etter avtale.

## FINANSIERING

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

## BUDGIVNING

Alle bud skal inngis skriftlig til megler. Det første budet må signeres, og budgiver må i tillegg legitimeres. Benytt "Gi bud"-knappen på våre annonser for å registrere ditt bud elektronisk. Dette er en enkel og sikker løsning som lar deg legitimere deg og signere budet elektronisk ved hjelp av BankID. Når første bud er gitt vil du motta en SMS-kvittering som du kan svare på for å gi eventuelle budforhøyelser. Budforhøyelser kan også gis ved å trykke "Gi bud" i våre annonser på nytt, eller via e-post eller andre skriftlige metoder. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt. Bud som ikke er skriftlig eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden, og for at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må et hvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver. Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet. For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning", som er på baksiden av budskjemaet. Det forutsettes at hjemmel overføres til kjøper.

## LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,



tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

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

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

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

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

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

## HVITVASKING

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

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

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

## OPPGJØR

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. 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.

## SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

### OPPDRAKSNUMMER

55-23-0052

### SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

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

# FAREVASSKNUTAN 5

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglers hjemmeside [www.sormegleren.no/55-23-0052](http://www.sormegleren.no/55-23-0052). Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

## **ANSVARLIG MEGLER**

Eiendomsmegler Janne Clausen Ree, tlf. 95 82 16 23

## **VEDERLAG**

Tilrettelegging (Kr.17 500)  
Ekstra tur fotograf x 2 (Kr.2 000)  
Digital grunnpakke (Kr.6 600)  
Oppgjør (Kr.9 900)  
Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)  
Provisjon (forutsatt salgssum: 4 750 000,-) (Kr.61 750)  
Totalt kr. (Kr.98 335)

## **SØRMEGLEREN AS ORG. NR.**

944 121 331

## **SALGSOPPGAVE**

Sist oppdatert 26.09.2023



Langsgående terrasse langs hele fronten av hytten



Her sitter du usjenert og likevel med fritt utsyn til fjellheimen



Det er innredet med spisestue like ved kjøkkenet - herfra går men direkte ut til terrassen foran



Kjøkkenet er moderne og en flott arbeidsplass - her er kontakten med uteområdene og sonene inne god



Badet er innredet med dusjkabinett, badstue og opplegg for vaskemaskin



Rom på loftet innredet som bad med dusj, baderomsinnredning og toalett



Velkommen inn til Farevassknutan 5



Gangen er romslig og har god plass til oppbevaring



Hovedsoverommet i 1 etg (1 av 4) -her kan du nyte kaffen og se utover



Soverom (2 av 4) i 1. etg



Soverom (3 av 4) i 1. etg



Soverom (4 av 4) i 1. etg



Hytten ligger ytterst på Farevassknutan uten naboer i fronten





PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.

# Farevassknutan 5

## Høyde over havet

800 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik 2 t 🚗

🚗 Ljosland skisenter 5 min 🚗  
Linje 178 2 km

## Avstand til byer

Lyngdal 1 t 45 min 🚗

Kristiansand 1 t 57 min 🚗

Arendal 2 t 29 min 🚗

Stavanger 3 t 36 min 🚗

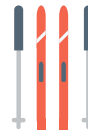
## Ladepunkt for el-bil

🔌 Recharge Ljosland Skisenter 6 min 🚗

## Vintersport

### Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 106 m
- 131 km preparert løype innenfor 15 km



### Alpin

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



## Aktiviteter

Kyrkjebygd fleirbrukshall (kulturbygg) 31 min 🚗

## Sport

🏐 Lislehylen sandvolleyballbane 31 min 🚗  
Ballspill 26.5 km

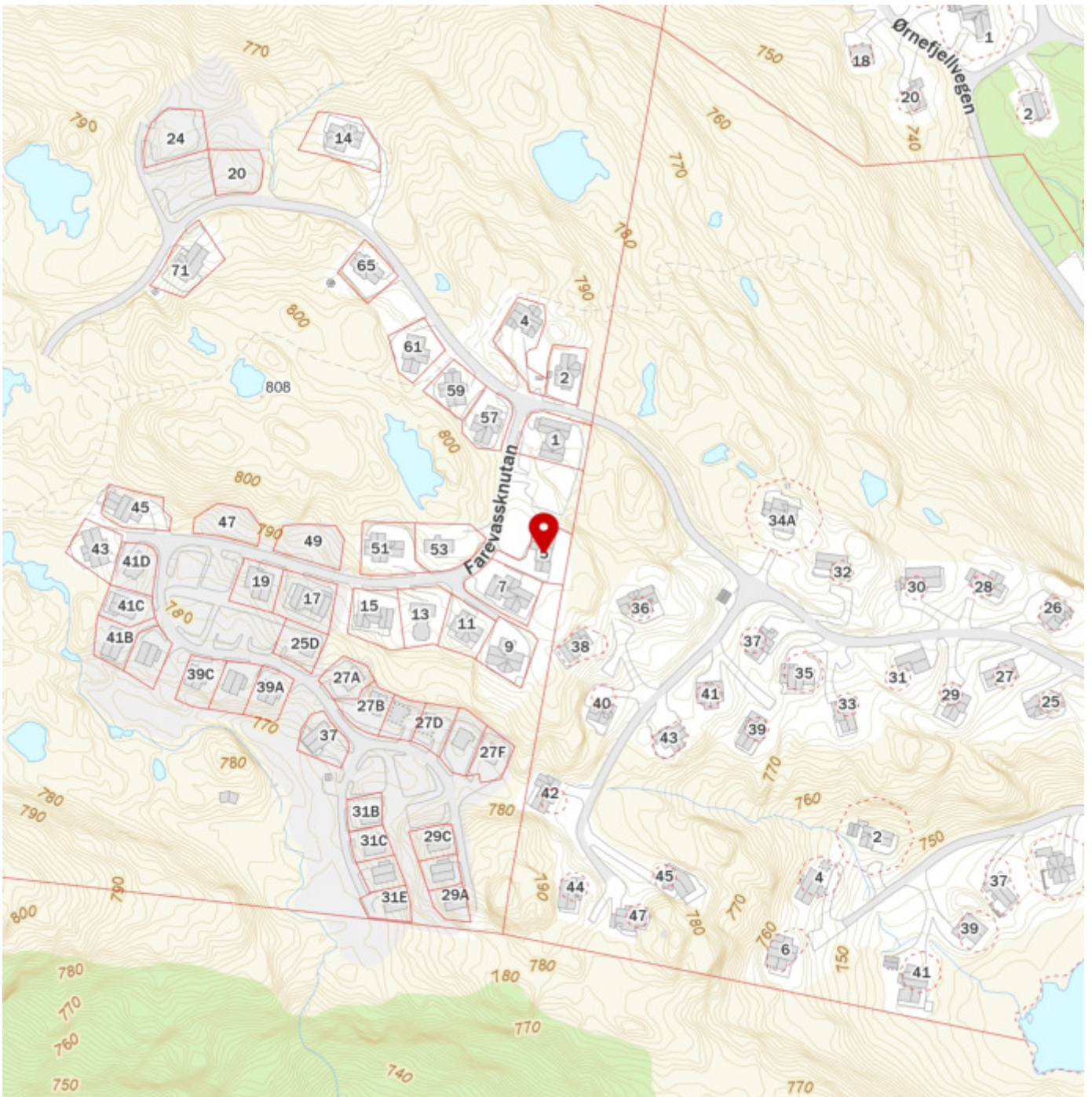
🏈 Kyrkjebygd skule 31 min 🚗  
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 26.4 km

## Dagligvare

Snarkjøp Ljosland Stovesjappa As 8 min 🚗

Coop Prix Åseral 30 min 🚗  
Post i butikk, PostNord 26.1 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, 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 2023

# Tilstandsrapport

 Farevassknutan 5, 4540 ÅSERAL

 ÅSERAL kommune

 gnr. 7, bnr. 227

**Areal (BRA): Fritidsbolig 123 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 18.09.2023

Rapportdato: 25.09.2023

Oppdragsnr.: 20835-1388

Referansenummer: U05841

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS



Gyldig rapport  
25.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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

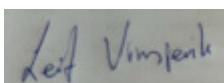
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen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

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

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



### Rapportansvarlig



Leif Arne Vinsjevik  
Uavhengig Takstingeniør  
leif@lindesnestakst.no  
412 30 081

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Fritidsboligen ligger i ett område for fritidsbebyggelse på Ljosland i Åseral kommune. Ligger sørvendt til med flott utsikt og gode solforhold hele dagen.

Eiendommen er pent opparbeidet med asfaltert innkjørsel samt støpt terrasse på hele sydsiden .

Hytten er velholdt med 4 soverom og egen garasje.

Nevneverdige sammendrag av avvik:

- El-anlegg på loftet er utført av eier selv og bør gjennomgås av autorisert el-installerør.
- Det er uegnet materiale i våtsoner på badetrom.
- Det er noe lite fall på gulver i våtrom.
- Loftsareal er ikke godkjent for opphold pga. lav takhøyde.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Meget solrik beliggenhet med nydelig utsikt over Ljosland.
- Nærhet til Ljosland fjellstove og skitrekk.
- 4 soverom.
- Egen garasje.
- Godt ivaretatt fritidsbolig gjennom årene.
- Romslig stue/kjøkken.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller på mail [leif@lindesnestakst.no](mailto:leif@lindesnestakst.no) for utfyllende informasjon om rapporten.

Lykke til på visning

## Arealer

### Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Loft	0	0	0
Etasje 1	123	104	19
<b>Sum</b>	<b>123</b>	<b>104</b>	<b>19</b>

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Det er montert dør mellom soverom og bod.

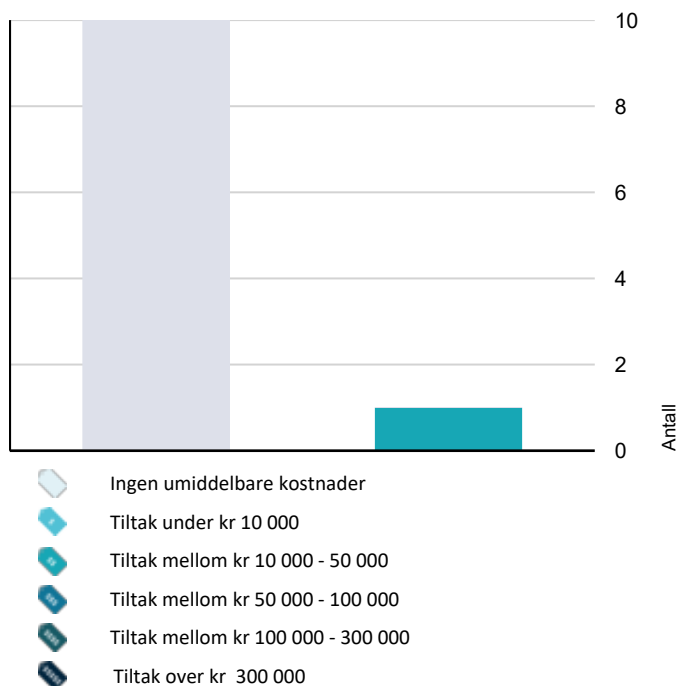
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten inneholder komplett tilstandsvurdering av fritidsbolig på Ljosland i Åseral kommune. Det er foretatt fuktøkning på utsatte plasser med Protimeter, spesielt i våtsoner på våtrom. Areal og høydemålinger er utført med lasermåler. Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten. Rapporten baserer seg på bakgrunn av befarings samt kommunale opplysninger. Tilstandsrapporten gjelder for bruk av boligen på befaringdagen.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TO 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

##### Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

El-anlegg fra byggeår med senere oppgradering på loftet. El-skap plassert i bod med god kursoversikt. Varmekabler i 1 etasje unntatt soverom, bod og garasje samt varmekabler på bad loft. Alt arbeid med el anlegg fra byggeår er utført av Thorsland elektro AS. Ifølge eier har Thorsland Elektro AS lagt tilførsel for elektro til loftsetasje ved byggeår.

Alle installasjoner på loftet er utført av eier selv. (les forøvrig egenerklæring)

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

#### TO 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

##### Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er påvist andre avvik: Hoveddør og garasjedør har svellinger i dørblad.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

##### Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Trappehull har 72 cm bredde og er lite egnet for bruk mellom etasjer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

##### Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

# Sammendrag av boligens tilstand

Ferdigmalte panelplater er uegnet til bruk i våtrom.  
Det er montert vindu i våtsone for dusj.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er fall på 15 mm til sluk samt oppkant på 5 mm ved dørterskel.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Våtrom > Overflater vegger og himling > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Panel på vegger er uegnet materiale i våtsoner for våtrom.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Det er uegnede materialer i våtsoner



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Våtrom > Ventilasjon > Bad/vaskerom

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



## Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.



**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**



# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

2014

### Anvendelse

Fritid

### Standard

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

### Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2023	Modernisering	Innredet loftsetasje komplettert i 2023 men utført i perioden 2017-2023.
------	---------------	--

## UTVENDIG

### Taktekking

Taktekke av torvtak med underliggende protanduk. Undertak av takbord eller plater. Det er påvist manglende torv på mønet mot øst og noe rundt pipe. Det anbefales her å etterfylle torv.

### Nedløp og beslag

Stål takrenner integrert i taket. Synlige nedløp ledes til terreng.

### Veggkonstruksjon

Bindingsverk fra byggeår med vindtetting, utlekting, musebånd samt liggende villmarkskledning. Ytterkledning er jevnlig etterbehandlet gjennom årene og ser hel og fin ut. Ved sjekkpunkter er det påvist musebånd og lufting bak kledning.

### Takkonstruksjon/Loft

Sperretak med dels mønt himling. Undertak av takbord eller plater. Ved inspeksjon på kott på loftet er det påvist lufteduk bak isolasjon som antyder luftet sjikt mot yttertak. Det bør være minst 5 cm luftesjikt for å unngå eventuelle kondensering i konstruksjonen. Det er ikke påvist svai eller svekkelser i konstruksjonen men bemerker at det er skjult konstruksjon unntatt i kott.

### Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags glass fra byggeår.

### Dører

Malt hovedytterdør og dør ut fra garasje. Malt terrassedør mot sør og skyvedør i malt tre mot nord. Hoveddør og dør ved garasje har svellinger i dørblad.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik: Hoveddør og garasjedør har svellinger i dørblad.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Dører bør forsegles best mulig men det må påberegnes å skifte dørblader på disse dører de neste årene.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i støpt betong.

### Andre utvendige forhold

Garasje integrert i fritidsboligen med dør til bod. Stålport med åpner er montert. Det foreligger dokumentasjon fra ansvarlig utførende samt ansvarlig prosjekterende på riktig utførelse av gasetting mot oppholdsrom.

## INNVENDIG

### Overflater

Gulver med parkett og fliser.

Vegger med panel og malte plater.

Himlinger med malte himlingsplater eller panel.

Loftsetasjen har tilnærmet nye overflater.

Normal aldersslitasje må forventes.

### Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Trebjelkelag mellom etasjer samt støpt betongplate på grunn.  
Ved punktvis høydesjekk av gulver er det ikke påvist vesentlige avvik på høyder.

## Pipe og ildsted

1 TG 1

Elementpipe med peisovn og sotluke i stue.

## Innvendige trapper

1 TG 2

Lakket furutrapp opp til loftet.  
Trapp er smal og mangler håndløper.

Må sees som en loftstrapp uten boligstandard.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Trappehull har 72 cm bredde og er lite egnet for bruk mellom etasjer.

### Konsekvens/tiltak

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

Trapp må sees som en loftstrapp som er lite egnet for bruk mellom etasjer med oppholdsrom.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Innvendige dører

1 TG 1

Malte eller lakkede tredører.  
Dører på loftet er malte og antatt nyere enn byggeår.

## VÅTROM

### LOFT > BAD

## Overflater vegger og himling

1 TG 2

Baderomsplater i dusjsone samt malte panelplater på resterende vegger.

Badet er nytt og vært lite brukt.

**Årstall:** 2023

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Ferdigmalte panelplater er uegnet til bruk i våtrom.

Det er montert vindu i våtzone for dusj.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtzone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnede materialer i våtsoner bør byttes eller forsegles med egnede materialer.

Overgang mellom våtromsplater og panelplater må forsegles med egnet materiale for å unngå fuktskader ved vannsøl.

Det er noe lite fug mellom våtromsplater og bunnlist i dusjsone.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Overflater Gulv

1 TG 2

Flislagt gulv med oppkant mot panelplater eller våtromsplater.  
Det er fall på 15 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist i dusjsone.  
Synlig membranoppkant på 5 mm ved dørterskel.  
Det er fall på 12 mm i dusjsone.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Det er fall på 15 mm til sluk samt oppkant på 5 mm ved dørterskel.

### Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Det bør opprettes membranoppkant ved dørterskel på minst 15 mm over fliser for å oppfylle våtromskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Sluk, membran og tettesjikt

1 TG 2

Plastsluk i dusjsone med dokumentert utførelse av membranmansjett og smøremembran på gulvet.

Membranarbeider er behørig dokumentert med bilder og er utført av eier selv.

Det er ikke godkjent membran på vegger ved toalett og servant.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Eier

### Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

### Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Det bør etableres forskriftsmessig tettesjikt bak våtsoner på vegger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Sanitærutstyr og innredning

1 TG 1

Servant med underskap, dusjforheng samt toalett.  
Installasjoner er nye i 2023.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Eier

## Ventilasjon

1 TG 2

# Tilstandsrapport

Mekanisk vifte med avtrekk ut i vegg men det mangler tilluftsordning til rommet.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke foretatt da det vanninstallasjoner ligger mot yttervegg samt så er vegg i kott synlig for inspeksjon.  
Ifølge eier er dusj ny og ikke brukt mer enn noen få ganger.

## ETASJE 1 > BAD/VASKEROM

### Overflater vegger og himling

Panelte vegger og himling.

## Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet  
Panel på vegger er uegnet materiale i våtsoner for våtrom.

## Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Uegnet materiale i våtsoner bør skiftes ut med egnede materialer.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Overflater Gulv

Flislagt gulv med oppkant.

Det er fall på 18 mm fra topp flis ved dør til topp slukrist. Oppkant ved dør på 35 mm.

Det er ikke påvist bom eller sprekker i overflater.

### Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk i dusjsone med membranmansjett synlig bak klemring i sluk. Ansvarlig utførende er M-Hus AS ved Magne Bjørnstad.  
Det er membran på oppkant ved dørterskel.  
Det er ikke godkjent membran på vegger ved toalett og servant.

## Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

## Konsekvens/tiltak

- Membran/tettesjikt må legges.

Det bør etableres egnet tettesjikt i våtsoner bak installasjoner.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap, dusjkabinett, toalett samt opplegg for vaskemaskin.

Installasjoner er nye i 2014 og er ok med normal slitasje.

### Ventilasjon

Mekanisk vifte med avtrekk ut i vegg men det mangler tilluftsordning til rommet.

## Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har ingen direkte vannsølsone da det er installert dusjkabinett.  
Aktuell dusjsone ligger mot yttervegg samt mot badstue men har ingen belastning.

## KJØKKEN

### ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

### Overflater og innredning

Glatt innredning med heltre benkeplate. benkeplate.

Hvitevarer bestående av kjøleskap, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

Waterguard i benkeskap samt komfyrvakt er montert.

### Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut i vegg.

## SPESIALROM

### ETASJE 1 > BADSTUE

### Overflater og konstruksjon

# Tilstandsrapport

Badstue etablert innenfor baderommet.  
Består av panelte vegger og himling samt fliser på gulv.  
Ukjent oppbygging da dette er skjult konstruksjon men det er ikke påvist avvik.

## Teknisk anlegg

1 TG 1

Badstueovn etablert.  
Ifølge eier fungerer oven optimalt.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

1 TG 1

Vannforsyning med rør i rør system fra byggeår.  
Sentral plassert i bad/vaskerom med etablert drenasjehull og kursoversikt.  
Det er i sentral påvist avrenning for eventuelle lekkasjevann men uttak er ikke synlig og antatt skjult bak VVS tank.  
Stoppekran etablert ved siden av VVS tank på bad/vaskerom.

### Avløpsrør

1 TG 1

PVC avløpsrør fra byggeår.  
Stakemuligheter via toalett.  
Lufting av avløpssystem med Durgoventil på kott bak badrom loft.

### Ventilasjon

1 TG 2

Naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i vegg og vinduer.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

**Kostnadsestimert: Ingen umiddelbar kostnad**

### Varmtvannstank

1 TG 1

VVS tank fra byggeår på ca. 200 liter plassert i våtrom i hovedetasje.

### Elektrisk anlegg

1 TG 3

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

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

El-anlegg fra byggeår med senere oppgradering på loftet.  
El-skap plassert i bod med god kursoversikt.

Varmekabler i 1 etasje unntatt soverom, bod og garasje samt varmekabler på bad loft.

Alt arbeid med el anlegg fra byggeår er utført av Thorsland elektro AS.  
Ifølge eier har Thorsland Elektro AS lagt tilførsel for elektro til loftsetasje ved byggeår.

Alle installasjoner på loftet er utført av eier selv. (les forøvrig egenerklæring)

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

**Nei**

#### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall) **2023 Loftet ferdigstilt i 2023.**

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Nei**

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Nei**

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

**Nei**

6. Forekommer det at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

**Nei**

#### Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**
- Ifølge eier er elektroarbeid på loftet utført av eier selv. El-anlegget bør gjennomgås av autorisert installasjon for sikker bruk av anlegget.**

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

## Branntekniske forhold

Brannslukningsapparat fra byggeår samt røykvarsler med kobling i sikringsskap.  
Seriekoblede røykvarslere i garasje, samt begge etasjer monteres før visning.

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

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og oppfylte løsmasser. Er skjult anlegg og ikke videre vurdert.

### Drenering

Boligen ligger med støpt plate på naturlig drenerende tomt.  
Gulv ligger ca. 30 cm over terreng.

### Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer med støpt betongplate.  
Det er ikke påvist sprekker i synlige murer.

## Terrengforhold

Eiendommen ligger på ett høydedrag med asfaltert innkjørsel og dels naturtomt.  
Ligger ikke i skred eller flomutsatt område.

## Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig tilknyttet vann og avløpssystem.  
Vann og avløpsledninger er fra byggeår.

# Arealer, byggetegninger og brannceller



## Hva er bruksareal?

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

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



## Hva er måleverdig areal?

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

## Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m<sup>2</sup>), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

# Arealer

## Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Loft	0	0	0		2 Soverom , Loftstue , Bad , Bod
Etasje 1	123	104	19	Badstue , Bad/vaskerom , Entré , 4 Soverom , Stue/kjøkken	Bod , Garasje
<b>Sum</b>	<b>123</b>	<b>104</b>	<b>19</b>		

### Kommentar

Hele loftsarealet har lav takhøyde og har ikke målbart areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Det er montert dør mellom soverom og bod.

### Brannceller

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Det er ikke påvist gassettet garasje og dør mot oppholdsdel av hytten.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Les videre i rapport.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer på soverom er ikke rømningsgodkjente etter dagens forskrifter.

Rømning i 1 etasje via 3 stk dører.

Det er ingen godkjente rømningsveier på loftet men hele etasjen er ikke godkjent for varig opphold pga. lav takhøyde.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.9.2023	Leif Arne Vinsjevik	Takstingeniør
	Truls Steinar Rosenlund	Rekvirent
	Brita Rosenlund	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	7	227		0	608.9 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Farevassknutan 5

### Hjemmelshaver

Rosenlund Brita, Rosenlund Truls Steinar

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Ligger etablert på Ljosland i Åseral kommune.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

### Om tomten

Lett skrånende terreng opparbeidet med innkjørsel og naturtomt

### Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om andre forhold som har relevans for salg eller verdi av denne leiligheten.

## Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 075 000	2012



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		ok	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		ok	Gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/UO5841>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



## Eiendommen som selges

### 1. Gateadresse

Farevassknuten 5, 4540 Åseral

### 2. Postadresse \*

Farevassknuten 5, 4540 Åseral

## Om boligeier

### 3. Hovedselger \*

Truls Rosenlund

### 4. E-postadresse hovedselger \*

truls@rosenlund-ikt.no

### 5. Telefonnummer hovedselger \*

91589180

### 6. Medselgere

Skriv inn fullt navn, telefonnummer og e-postadresse for eventuelle medselgere

Brita Rosenlund, 95039088, brita@rosenlund-ikt.no Brita Rosenlund, 95039088, brita@rosenlund-ikt.no

7. Når kjøpte du boligen? \*

År og måned

Bygget i 2014

8. Har du selv bodd i boligen? \*

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.

Nei, fritidsbolig

9. Driver du eller andre eiere med omsetning eller utvikling av eiendom? \*

Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

Ja

Nei

## Våtrom

10. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? \*

Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

12. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? \*

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

Ja

Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Tak, yttervegg og fasade

14. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? \*

Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

15. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

16. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? \*

\*

Eksempelvis om det er bygget nytt, utført vedlikehold/utskiftninger eller gjort arbeid grunnet en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

17. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Kjeller

18. Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

19. Hvis ja, beskriv feilen:

20. Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til
- Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

21. Hvis ja, beskriv omfanget:

22. Er det utført arbeid med drenering? \*

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som luffer grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drenerør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drenerør og annet arbeid som følge av en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

23. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Elektrisitet

24. Har det vært feil på det elektriske anlegget? \*

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

25. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget:

26. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? \*

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

27. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Rør

28. Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

29. Hvis ja, spesifiser hvilken type:

30. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? \*

Feil kan for eksempel være:

- Rør lekker vann.
- Vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør.
- Du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør. Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Hvis ja, beskriv feilen:

32. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? \*

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

33. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Ventilasjon og oppvarming



34. Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

35. Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

36. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? \*

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmpumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

37. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

38. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? \*

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

39. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstall.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

## Skjevheter og sprekker

40. Er det tegn på setningsskader eller sprekke i fliser? \*

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

41. Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

42. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? \*

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

43. Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

### Sopp og skadedyr

44. Har det vært skadedyr i boligen? \*

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

45. Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

46. Har det vært skadedyr i andre bygninger på eiendommen? \*

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.  
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

47. Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

48. Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? \*

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

49. Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

## Planer og godkjenninger

50. Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? \*

Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring.

Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

51. Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

52. Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? \*

- Ja
- Nei

53. Hvis ja, fortell om arbeidene som ble utført.

- Årstell.
- Navnet på firmaene som utførte arbeidet og hva de ulike er ansvarlige for.
- Om noe av arbeidet er utført av ufaglærte (f.eks. deg selv).
- Om du har dokumentasjon på arbeidet.

Loftsetasje er innredet med stue, soverom og bad ihht tegninger fra DRAG Arkitektur og Byggeteknikk AS i perioden 2017-2023 med egeninnsats, med unntak av installasjon av vask og WC på bad som er utført av Rørlegger Hagen samt 1stk 16A el.kurs ført frem til loft av Thorsland Elektro.

Varmekabel bad Ebeco cable kit 205 43m 470W er lagt på Masterboard stein plater, støpt i Masterplan avrettingsmasse med Multicoat membran, samt membranbånd-/hjørne-/matte til sluk, se vedlagte bildeserie <https://www.dropbox.com/scl/fo/82o7qzre0apjpl6pcb2vl/h?rlkey=h49fabcbwblmxtz09foumzd80a&dl=0>

Dusjvegger Barry Alloc Urban Betong 2400x620 er montert med Alloc forsegling/sokkel-/avslutningslist H-list.

Tak er isolert med dobbel Glava 38 plate 100X570X1200MM, med 0,15mm dampsperre.

Innvendige skillevegger er isolert med Glava 38 plate 100X570X1200MM.

Parkettgulv er lagt med Saga Classic Limestone mattlakk på ullpapp/2mm skum

Veggplater/takbord er lagt med Huntonit skygge hvit, på bad Huntonit takplate antik.

54. Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

\*

- Ja
- Nei

55. Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen?

Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstillir brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig.

Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- Ja
- Nei
- Vet ikke

56. Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

57. Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? \*

For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

58. Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

59. Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? \*

Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling eller  rsm te.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

60. Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

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

Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

62. Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

63. Er det utført radonmåling? \*

Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende.

Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) <https://dsa.no/radon>

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

64. Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

65. Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? \*

- Ja
- Nei, ikke som jeg kjenner til

66. Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

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

Her kan du opplyse om feil eller mangler du ikke har beskrevet tidligere.

Du kan også opplyse om oppgraderinger og andre positive sider ved boligen eller eiendommen du ønsker å løfte fram.

Bygget er oppført av Byggmester Magne Bjørnstad som er kjent for solid håndverk

Boligselgerforsikring

## En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:

- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell retts sak

### Dekning og vilkår

For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til <https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/>

### Priser

Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårds- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

### Kjøp og angreter

- Éngangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

## 68. Ønsker du boligselgerforsikring? \*

Etter at du trykker "Send inn" får du instruksjoner om hvordan du signerer egenerklæringen.

Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring

Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

Sign: \_\_\_\_\_

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokumentet er signert med Addo Sign sin sikre digitale signatur. Underskriverens identitet er fysisk registrert i det elektroniske PDF-dokumentet og er vist nedenfor.

## Underskrivere

 bankID



**Truls Steinar Rosenlund**  
9578-5990-4-2412593

2023-09-19 13:14:56Z

 bankID



**Brita Rosenlund**  
9578-5993-4-3809841

2023-09-25 15:08:17Z

## Dokumenter i transaksjonen

Egenerklæring Farevassknuten 5.pdf

*Dette dokumentet*



Dokumentet er digitalt signert med Addo Sign sikker signeringstjeneste. Signaturbeviset i dokumentet er sikret og validert ved å bruke den matematiske hash-verdien til originaldokumentet.

Dokumentet er låst for endringer og tidsstemplet med et sertifikat fra en klarert tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbevis er innebygd i PDF-dokumentet i tilfelle de skal brukes til validering i fremtiden.

### Hvordan verifisere ektheten til dokumentet

Dokumentet er beskyttet med et Adobe CDS-sertifikat. Når dokumentet åpnes i Adobe Reader, vil det se ut til å være signert med Addo Sign signeringstjeneste.

# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer



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

Eventuelle endringer i løse- og tilbehørslisten kommenteres under:

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

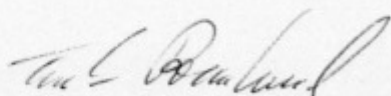
---

---

---

Grimstad 18.september.2023

Sted/dato

  
Selgers signatur

  
Selgers signatur

### Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	608.9
Etablert dato	25.09.2012	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	27.02.2016	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader			

- Tinglyst     Del i samla fast eiendom     Grunnforurensning     Avtale/Vedtak om gr.ervert  
 Bestående     Under sammenslåing     Kulturminne  
 Seksjonert     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
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	7/227
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	20.09.2012 20.09.2012	Jnr 2012/521	Tinglyst 28.09.2012	7/226 (-608,9), 7/227 (608,9) 7/93
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	20.09.2012 20.09.2012	Jnr 2012/521	Tinglyst 28.09.2012	7/226 (-677,9), 7/228 (677,9) 7/227

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

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6516591.1	403369.02		Ja	608.9	

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ROSENLUND TRULS STEINAR F170457*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Grooseveien 120 4879 GRIMSTAD	Bosatt (B)
ROSENLUND BRITA F290458*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Grooseveien 120 4879 GRIMSTAD	Bosatt (B)

### Adresse

Vegadresse: Farevassknutan 5

Adressetilleggsnavn:

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

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300416667		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	26.11.2014

1: Bygning 300416667: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 26.11.2014

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	128
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	128
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	138
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	25.09.2013	17.01.2014
Ferdigattest	26.11.2014	09.07.2015
Endre bygningsdata	11.11.2022	11.11.2022

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Farevassknutan 5	H0101	7/227	128	8	2	2	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	31	31	0	0	0
H01	0	0	97	97	0	0	0



## Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

<b>Kommunenr.</b>	4224	<b>Gårdsnr.</b>	7	<b>Bruksnr.</b>	227	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	
<b>Adresse</b>	Farevassknutan 5, 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 at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### 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.

<b>Id</b>	20070055
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Ljosland
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	01.11.2007
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4224/20070055/Dokumenter/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Ljosland%2C%202006-2030.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4224/20070055/Dokumenter/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Ljosland%2C%202006-2030.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<b>Delareal</b> 13 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Framtidig
	<b>Delareal</b> 592 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Framtidig <b>Områdenavn</b> H 1 Farevassknuten
	<b>Delareal</b> 4 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20070055
<b>Navn</b>	Kommunedelplan for Ljosland
<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	01.11.2007
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4224/20070055/Dokumenter/_Tekst%20kommunedelplan%20for%20Ljosland%2C%202006-2030.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4224/20070055/Dokumenter/_Tekst%20kommunedelplan%20for%20Ljosland%2C%202006-2030.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 4 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 13 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Framtidig</p> <p><b>Delareal</b> 592 m<sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Framtidig <b>Områdenavn</b> H 1 Farevassknuten</p>

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20110066
<b>Navn</b>	Områderegulering for Farevassknuten
<b>Plantype</b>	Områderegulering
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	15.12.2011
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4224/20110066/Dokumenter/Farevassknuten%20-%20foresegner1.pdf">https://webhotel2.gisline.no/GisLinePlanarkiv/4224/20110066/Dokumenter/Farevassknuten%20-%20foresegner1.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 27 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Friluftformål <b>Feltnavn</b> FRI1</p> <p><b>Delareal</b> 580 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse-frittliggende <b>Feltnavn</b> F9</p> <p><b>Delareal</b> 1 m<sup>2</sup> <b>Formål</b> Friluftformål <b>Feltnavn</b> FRI3</p>



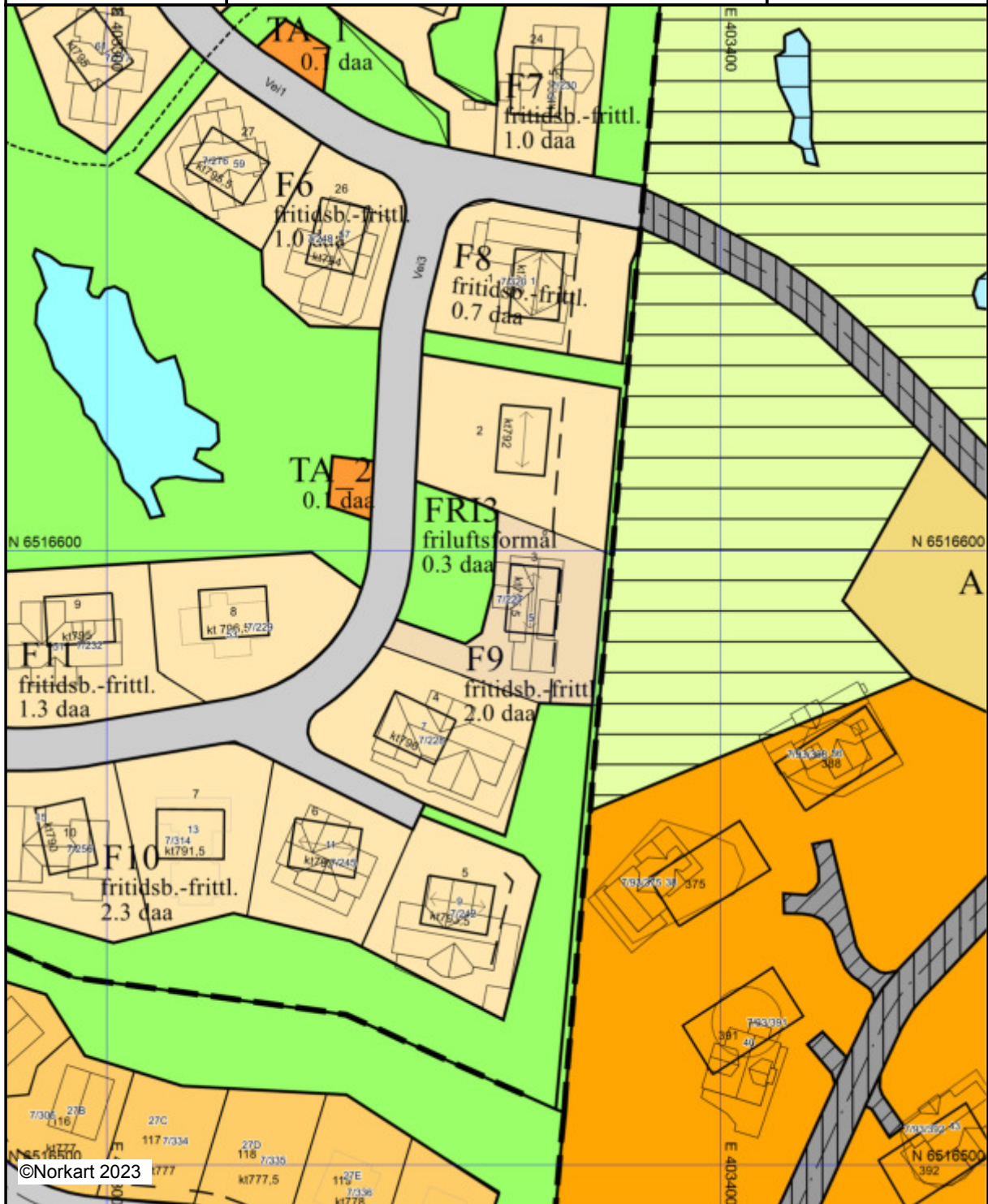
Åseral kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 7/227  
Adresse: Farevassknutan 5  
Utskriftsdato: 24.08.2023  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2023

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

## Tegnforklaring


*Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*  
 Område for fritidsbebyggelse

*Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198*  
 Område for jord- og skogbruk


*Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,*  
 Park

*Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2*  
 Område med annen særskilt angitt fare

*Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*  
 Privat veg

 Friluftsområde (på land)

 Friluftsområde i sjø og vassdrag


 Privat småbåthavn (land)

 Privat småbåthavn (sjø)


 Annet spesialområde


*Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .*


 Felles avkjørsel

*Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*  
 Unyansert formål (kun for eldre planer)

*Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL*  
 Fritidsbebyggelse

 Fritidsbebyggelse - frittliggende

 Fritidsbebyggelse - konsentrert

 Fritid- og turistformål


 Skiløype

 Øvrige kommunaltekniske anlegg

*Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn*


 Veg


 Kjøreveg


*Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1*  
 Kombinerte grønnstrukturformål

*Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft*  
 Friluftformål


*Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va*  
 Friluftsområde i sjø og vassdrag

*Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12*  
 Faresone - Ras- og skredfare


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

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Regulert fotgjengerfelt

 Målelinje/Avstandslinje

 Regulert møneretning

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift kotehøyde

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift



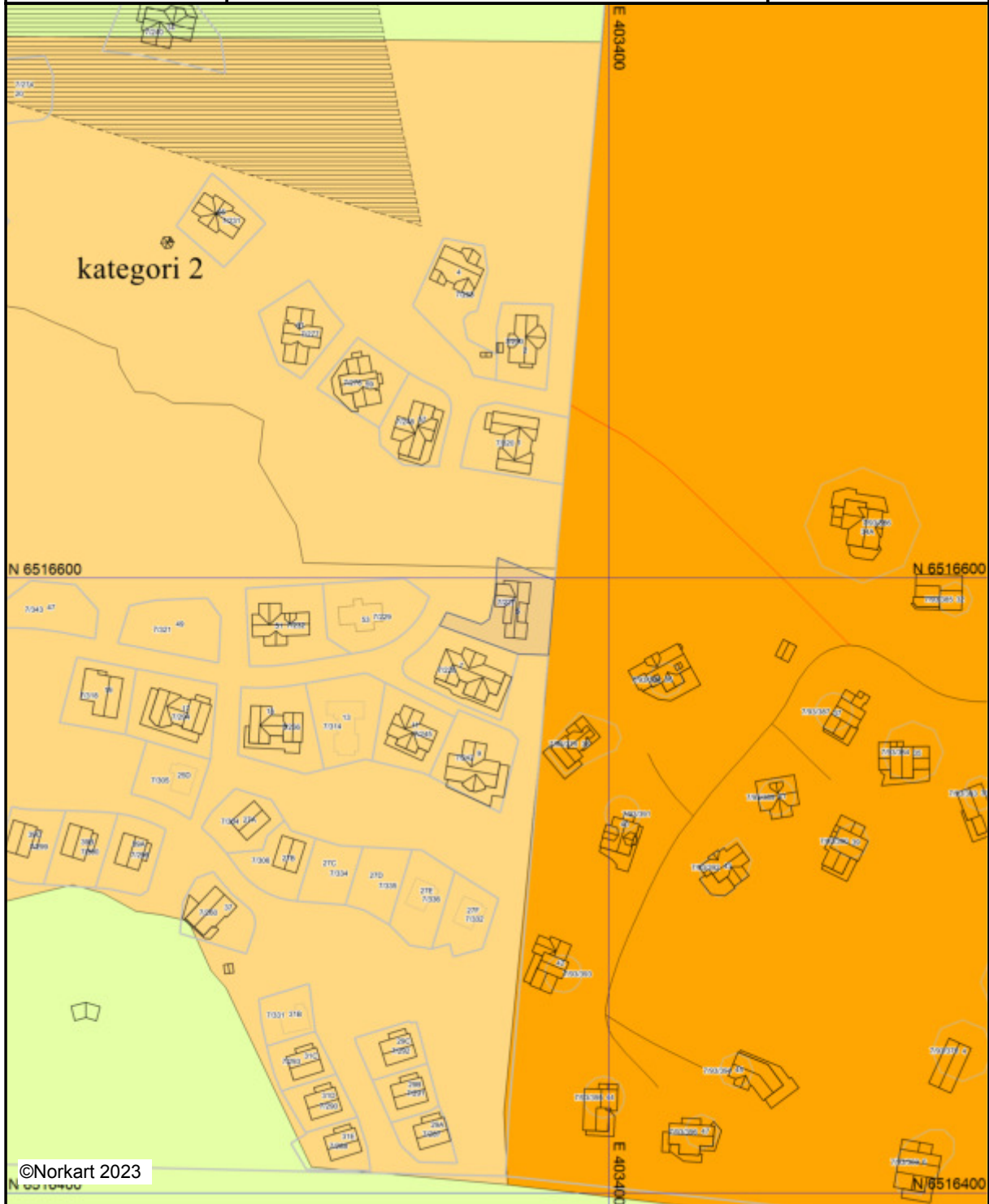
Åseral kommune

## Kommuneplankart

Eiendom: 7/227  
Adresse: Farevassknutan 5  
Utskriftsdato: 24.08.2023  
Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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





## Tegnforklaring


### *Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)*

-  Boligområde - framtidig
-  Erverv - nåværende
-  Erverv - framtidig
-  Fritidsbebyggelse - nåværende
-  Fritidsbebyggelse - framtidig
-  Offentlige bygninger - nåværende
-  Offentlige bygninger - framtidig
-  Kommunalteknisk anlegg - nåværende
-  Friområde - framtidig
-  Idrettsanlegg - nåværende
-  Idrettsanlegg - Framtidig



### *Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)*

-  LNF-område
-  LNF-område med spredt fritidsbebyggelse - f

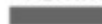

### *Kommuneplan-Områder som er båndlagt ei*

-  Båndlegging etter lov om kulturminner - nåværende


### *Kommuneplan-Områder for særskilt bruk ei*

-  Vann med restriksjon (drikkevannskilde e.l.)
-  LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende



### *Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjoer*

-  Parkering - nåværende
-  Parkering - framtidig



### *Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjoner*

-  Nedslagsfelt for drikkevann


### *Kommuneplan-Retningslinjer*

-  LNF-område hvor landbruk er dominerende
-  LNF-område hvor friluftsliv er dominerende









### *Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB)*

-  Grense for restriksjonsområde
-  Grense for retningslinjeområde

### *Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf*

-  Landbruks-,natur- og friluftsfomål samt reir

### *Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008*

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Hovedveg - nåværende
-  Samleveg - framtidig
-  Samleveg - nåværende
-  Gangveg - framtidig
-  Kommune(del)plan - påskrift

# REGULERINGSBESTEMMELSER FOR OMRÅDEREGULERING FAREVASSKNUTEN LJOSLAND, ÅSERAL KOMMUNE. PLAN ID 10262011 0066

Vedtatt i kommunestyret 29.09.2011, sak. nr. 11/39. Senere endret i kommunestyret 15.12.2011, sak. nr. 11/55 (omgjøringsvedtak).

## Pkt.1; GENERELT

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

### BEBYGGELSE OG ANLEGG

- Fritidsbebyggelse – frittliggende, 1-44
- Fritidsbebyggelse – konsentrert, B1 –B3
- Fritids- og turistformål, utmarksbasert reiseliv, N1
- Renovasjon/kommunalteknisk anlegg

### SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

- Privat vei

### LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL

- Friluftformål

### BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

### HENSYNSSONE

- Faresone

## Pkt.2; BEBYGGELSE OG ANLEGG;

### 2.1; Område for fritidsbebyggelse - frittliggende, 1 - 44

- Innenfor områdene avsatt til frittliggende fritidsbebyggelse kan det oppføres en hytte på hver tomt. Det tillates ikke deling av tomtene.
- Det tillates oppført frittliggende bod/uthus med BYA på inntil 15 m<sup>2</sup>, maks mønehøyde 4 meter over gjennomsnittlig terreng.

- Hyttene skal i hovedsak ha kledning av tre, av type villmarkspanel, laft, stav, hogd kledning eller tilsvarende. Synlig murvegg høyere enn 0,5 meter skal kles med panel, naturstein eller lignende. Det skal legges vekt på at bygningene får et tiltalende ytre på alle frittstående sider.
- Ved byggesøknad skal det sendes inn nødvendige planskisser/snitt/profiler som viser plassering av bygg, tilkomstvei, parkering, eventuelle murer, nytt og opprinnelig terreng etc. Det skal også sendes inn stikningsplan som viser tiltakets plassering, inkl. høydeplassering.
- Maksimalt tillatt høydeplassering, nytt planert terreng, er angitt på reguleringsplanen.
- Maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) for tomtene er 160 m<sup>2</sup>, inkl. bod/uthus, for tomter med enkelthytter.
- På tomtene 1, 2, 4, 8, 11, 13, 16, 17 og 23 kan det oppføres enmannshytter eller tomannshytter, med maksimalt tillatt bebygd areal (BYA) 240 m<sup>2</sup>, inkl. bod/uthus. For tomtene 11, 13 og 23 er maks. tillatte BYA 160 m<sup>2</sup>.
- Mønehøyde måles fra nytt terreng angitt på plankartet. Det er fastsatt følgende maks. tillatte mønehøyder:

<b>Tomt nr.</b>	<b>Mønehøyde</b>
5, 34 – 44	4,5 m.
1 – 4, 6-8 25 - 33	5 m.
9 – 10 12 14 – 22 24	6 m.
11, 13 og 23	7 m.

- Tomtene 11, 13 og 23 skal bygges med underetasje, hvor minimum hele bakveggen skal tilbakefylles.
- For tomtene 1 – 3, 5-6 og 34 – 44 settes det krav til at møneretningen skal være i samsvar med angitt bygg på reguleringsplanen. Møneretning = retning på byggets lengste side. Med unntak av tomt 6 tillates ikke bygg med kvist/oppstugu på nevnte tomter.
- Alle bygg skal ha saltak med takvinkel mellom 20 – 35 grader. Taktekkingen skal være torv.
- Synlig del av skorstein skal kles med naturstein.
- Det skal brukes mørkebrun eller sort beis/farge på bygningene.

- Hver boenhet skal ha minst to parkeringsplasser på egen grunn. Disse skal opparbeides samtidig med opparbeidelsen av tomta. En av plassene kan være i carport/garasje integrert i hytta, og vil da medregnes i bebyggt areal.
- Hyttene skal ha støpt såle eller grunnmur. Grunnmuren skal være så lav som mulig over planert terreng. Det kan brukes pilarer i samband med terrasser og lignende.
- Parabolantenne og flaggstang er ikke tillatt på hyttene/tomtene.
- Alle kabler skal legges i bakken.
- Gjerde er normalt ikke tillatt, men det kan tillates nødvendige sikringsgjerder.
- Vegetasjon skal i størst mulig grad bevares. Fyllinger og skjæringer skal i størst mulig grad jordkles og tilsås.
- Byggegrense mot regulert vei er 3 meter, mot regulert friluftsområde 2 meter og mot nabogrense normalt 4 meter, dersom det ikke inngås avtale/samtykke om å bygge nærmere.

## **2.2; Fritidsbebyggelse – konsentrert, B1 – B3**

- For disse områdene skal det utarbeides detaljplaner før utbygging, jfr. plan og bygningslovens § 12-3.
- Utnyttelsesgrad for område B3 er maks. 40 % BYA. Maks tillatte mønehøyde for B3 er 6,5 m. over nytt terreng. Planeringshøyde og type bygning fastsettes i detaljreguleringsplan.
- Det må utarbeides egne landskapsanalyser for områdene, i forbindelse med detaljreguleringen.
- Områdene kan planlegges med enkelt hytter/konsentrert fritidsbebyggelse/leiligheter. Bygninger skal oppføres med saltak.
- Det skal opparbeides minst 1,5 parkeringsplass pr. leilighet. Parkeringsplassene kan anlegges på felles parkeringsplass eller i tilknytning til den enkelte leilighet.
- Gjennom område B2 må det legges til rette for adkomstvei til næringsområde, N1. Det må også tilrettelegges for gangvei gjennom området, mellom vannene nord og syd for byggeområdet.

## **2.3; Fritids- og turistformål, utmarksbasert reiseliv, N1**

- For dette området skal det utarbeides detaljplan før utbygging, jfr. plan og bygningslovens § 12-3. Det skal utarbeides felles detaljreguleringsplan for N1 og B2. I denne må rekkefølgekrav mellom utbygging av områdene N1 og B2 vurderes nærmere. Ved utarbeidelse av plan skal det tas særlige hensyn slik at en unngår en privatiserende effekt mot vannet sør for B2.

- Det må utarbeides egen landskapsanalyse for området, i forbindelse med detaljreguleringen.
- Området skal benyttes til utmarksbasert reiseliv i samsvar med kommunedelplanen. Det åpnes ikke for virksomhet basert på fradelte/seksjonerte enheter for salg/tilbakeleie.

#### **2.4; Renovasjon/kommunalteknisk anlegg**

- I disse områdene kan det plasseres trykkøkningsstasjoner, pumpestasjoner, trafoer, avfallsbuer, avfallscontainere, etc. Utførelsen/utseende skal være av samme standard som slike anlegg i andre felt i området.

### **Pkt.3; SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

#### **3.1; Privat vei**

- Skal opparbeides som vist på planen. Veiene skal asfalteres. Mindre justeringer av veienes plassering og høyde kan godkjennes.
- Veiskråninger/skjæringer skal i størst mulig grad jordkles og tilsås.
- Kjøreveien er regulert som privat vei.
- Veiskråninger/skjæringer kan anlegges på tilgrensende arealer.

### **Pkt.4; LANDBRUKS- NATUR OG FRILUFTSFORMÅL**

#### **4.1; Friluftformål**

- Det er ikke tillatt å drive virksomhet som etter kommunens skjønn er til hinder for områdets bruk som friluftsområde. Innenfor området skal det ikke oppføres bygg eller utføres tiltak som er i strid med bruken av området som friluftsområde. Vegetasjon kan tynnes ut og pleies.
- Eventuelle fellesanlegg for vann/avløp/kabler kan tillates. Alt arbeide skal utføres med minst mulig terrenginngrep, og terrenget skal i størst mulig grad tilbakeføres til sin opprinnelige form. Alle kabler/ledninger skal legges i lukkede grøfter.
- Nødvendige tekniske anlegg som trykkøkningsstasjoner, høydebasseng og trafoer kan plasseres i området.
- Veiskråninger kan anlegges i området, der det er nødvendig. Fjellskjæringer kan avfases/utslakkes inn i friluftsområder, og jordkles for å gi en bedre terrengtilpasning.

- Skiløyper, turløyper, akebakke, skøytebane, belysning, og mindre lekeanlegg som fremmer bruken av området, kan etableres i friluftsområdene. Skriftlig samtykke må innhentes av grunneier før eventuell søknad sendes kommunen for godkjenning.
- Nødvendige sikringstiltak kan utføres i området.
- Eventuell kantvegetasjon langs vann og vassdrag skal bevares, jfr. vannressurslovens § 11.

## **Pkt.5; BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG, MED TILHØRENDE STRANDSONE**

### **5.1; Friluftsområde i sjø og vassdrag**

- Det kan legges til rette for bading og skøyting med tilhørende aktiviteter.

## **Pkt.6; HENSYNSSONE**

### **6.1; Faresone - rasfare**

- Utbygging i disse områdene krever rassikring godkjent av fagkyndige.

## **Pkt.7; FELLESBESTEMMELSER**

- Det er ikke tillatt med private servitutter som er i strid med disse bestemmelsene.
- Bygningsmyndighetene kan, når særlige grunner foreligger, gjøre unntak fra disse bestemmelsene, innenfor rammene i plan- og bygningsloven.

## **Pkt.8; REKKEFØLGEKRAV**

- Virksomheten i næringsområdet N1 skal være i drift før det tillates utbygging i delområdene B2 og B3
- Før opparbeiding av feltet Farevassknuten kan ta til må det være gjennomført tiltak langs Ørnefjellveien i form av opparbeiding av 2-3 møteplasser, samt skilting med sone 30 km/t. Det skal i tillegg gjøres breddutvidelse av eksisterende tilkomstveg gjennom Ørnefjell II.
- Opparbeiding av løype L1 og L2 jamfør plankartet, skal skje samtidig med opparbeiding av veier og tomter i feltet. L1 skal opparbeides for helårsbruk i 5 m bredde. I midten skal det anlegges en gruset sti på 1,5 – 2 m bredde. L2 skal opparbeides som tursti med bredde 1,5 m. Der dette krever store terrenginngrep tillates en smalere sti på kortere strekninger.

Kari Røyndal

Kari Røyndal, varaordfører  
Aseral kommune  
4340 ASERAL  
Org.nr. 978 631 517

# Hytte Tomt 3 Farevassknuten

## Fase:

1.UTKAST.TEGNING 29.08.13



Etasje			
Byggetype	Byggenavn	År	Byggher
1. Etasje		2013	DRAG

Type tegning:  
Plan 1. Etasje  
Tegningsnr.:  
301-01

Prosjektnr.  
007-227-13

Tiltaleshaver  
Truls Rosenlund

Prosjekt  
Hytte Tomt 3 Farevassknuten

Tegn  
SAF

Dato  
29.08.13

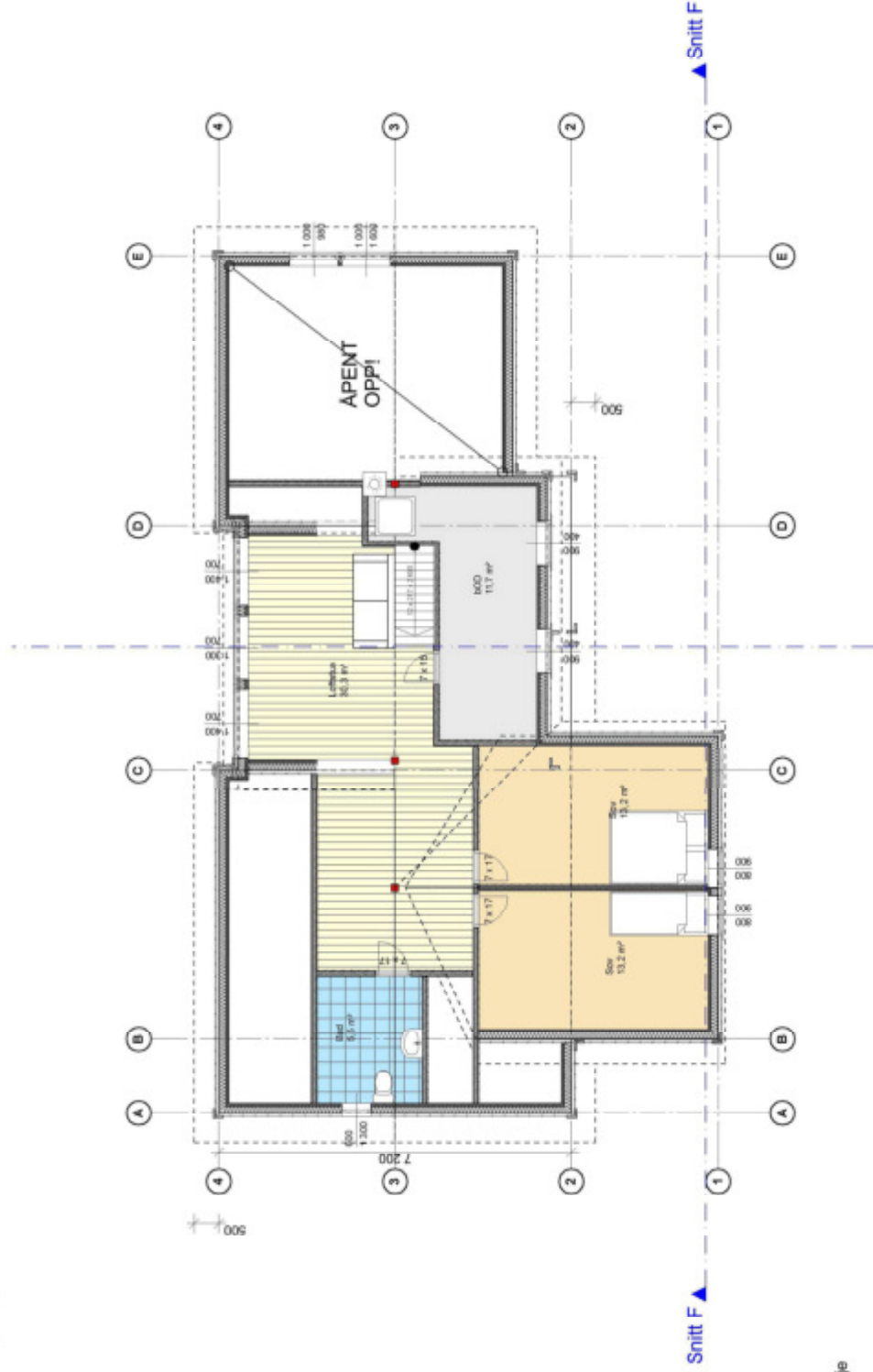
**DRAG**  
Arkitektur og byggeteknikk AS



# Hytte Tomt 3 Farevassknuten

## Fase:

1.UTKAST.TEGNING 29.08.13



2. Etasje  
1:100

Type tegning:  
PLAN 2.ETG  
Tegningsnr.:  
301-02

Prosjektnr.  
007-227-13

Tiltaleshaver  
Truls Rosenlund

Prosjekt  
Hytte Tomt 3 Farevassknuten

Tegn  
SAF

Dato  
29.08.13

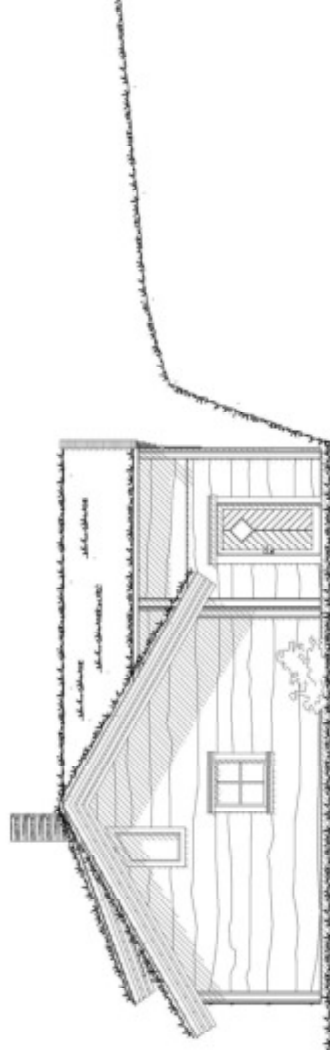
**DRAG**  
Arkitektur og byggeteknikk AS

Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes i utarbeide av arbeid som DRAG AS ikke medfører!

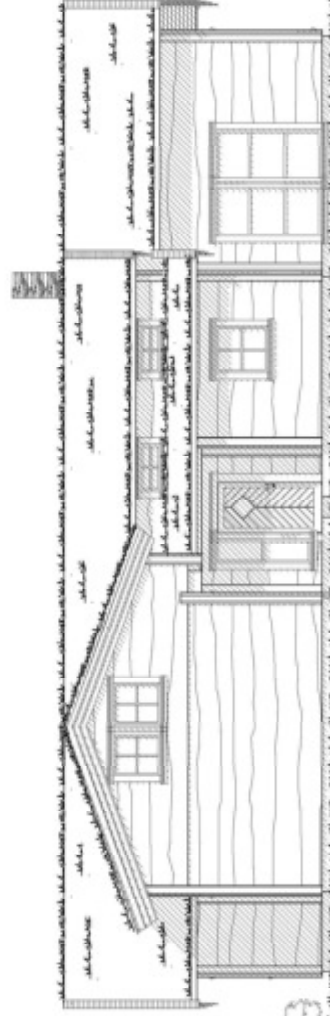
# Hytte Tomt 3 Farevassknuten

## Fase:

1.UTKAST.TEGNING 29.08.13



Fasade Nord  
1:100



Fasade Vest  
1:100

Type tegning:  
Fasade Sør og Vest  
Tegningnr.:  
303-02

Prosjektnr.  
007-227-13

Tiltaleshaver  
Truls Rosenlund

Prosjekt  
Hytte Tomt 3 Farevassknuten

Tegn  
SAF

Dato  
29.08.13

**DRAG**  
Arkitektur og byggeteknikk AS



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

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

**Farevassknutan 5, 4540 Åseral**

Gnr. 7 Bnr. 227 i Åseral kommune

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

 Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

Jeg/vi er kjent med at 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.

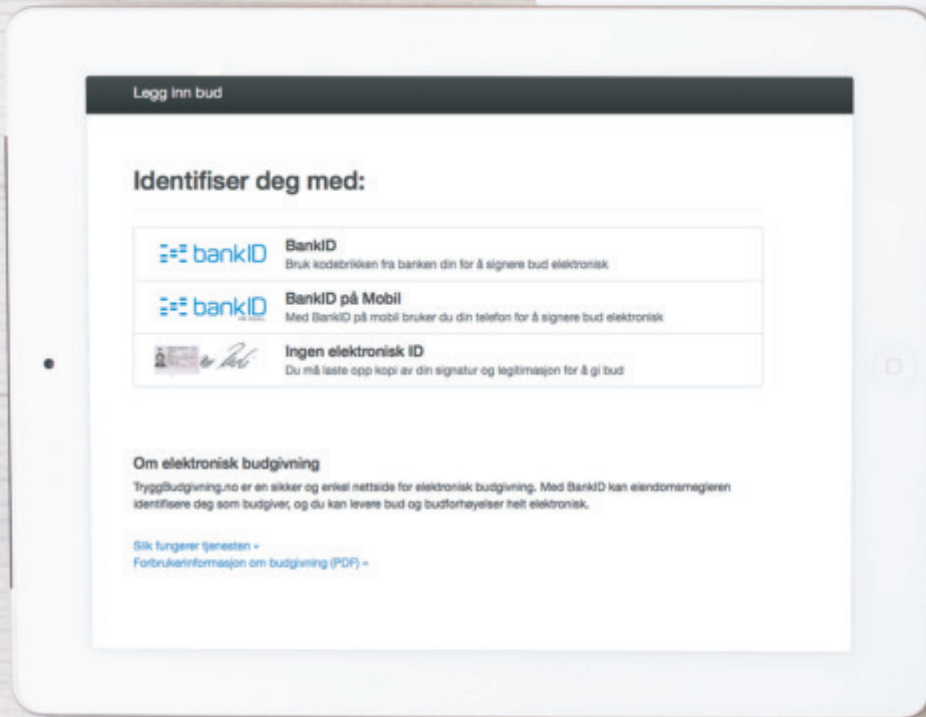
## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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.

tryggbudgivning.no



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

#### GI BUD MED BANKID

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

#### IDENTIFISER MED BANKID

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

#### REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

#### ELEKTRONISK SIGNERING

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

#### BUDRUNDEN

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

## BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

**JANNE CLAUSEN REE** | Eiendomsmegler | **95 82 16 23** | [janne@sormegleren.no](mailto:janne@sormegleren.no) |  
**MANDAL** | Store Elvegata 35 | 38 26 66 66