

# Takhomtjønnvegen22

Bortelid Panorama



Prisantydning: **kr 3 990 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no







# Flott laftehytte med attraktiv og solrik beliggenhet - Nydelig utsikt

## OMRÅDE

**Bortelid Panorama**

## ADRESSE

**Takhomtjønnvegen 22, 4540**

## ÅSERAL

## Prisantydning

**kr 3 990 000,-**

Omkostninger: **kr 116 750,-**

Totalpris: **kr 4 106 750,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 307,- per år**



BRA-i: 140 m<sup>2</sup>

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

BRA Total: 142 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2005

Soverom: 5

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet

Tomteareal: 768.5 m<sup>2</sup>

## Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

**950 00 000**

**geir.johansen@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Lund**

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

# TAKHOMTJØNNVEGEN 22

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 172 i Åseral kommune.

### Areal

BRA - i: 140 m<sup>2</sup>

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

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

BRA totalt: 142 m<sup>2</sup>

TBA: 16 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 109 m<sup>2</sup> Vindfang , Bod , Badstue , Bad/vaskerom , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken , Utv bod

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

2. etasje

BRA-i: 31 m<sup>2</sup> Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Trapperom

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 16 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Ikke målbare arealer

36 kvm.

### Bygningsakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Pga. snø så er kun mindre del av terrasse medtatt, den delen i front av stue. Terrasse er vesentlig større rundt hytta.

### Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 09.03.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.



Bygningsasskyndigs konklusjon:

Hytte bygget 2006, dagens eier har eid siden nytt. Innerst i blindvei, usjenert beliggenhet. Flott utsikt, gode uteområder, like ved skiløype mm. Hytta fremstår hovedsakelig i normal teknisk stand utfra at det er laftet hytte og alder. Merknader kommentert. Grunnet snø på befaringsdagen er lite av de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik. Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er taksmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt. Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er. Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no. For øvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Innvendig > Innvendige trapper: NorskStandard gir tg3 når det ikke er håndløper i trappen, pga. fallfare. Noe ujevnheter i trinn og lav frihøyde nederst.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Ukjent alder på brannslukkingsutstyr, kan med fordel tas på en service. Det er mangler på røykvarslere i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985.

TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag: Malingflask vannbord vinduer. Over vinduer det stedvis beslagsløsning, og stedvis rettskårne trebord. Manglende beslag kan føre til noe risiko for fukt inn bak bordet som igjen kan medføre fukt inn over vinduer etc. F.eks. kan snøfokk legge seg mellom laft og trebord og når dette smelter så kan det trekke inn. Ikke optimal løsning. Det mangler nedløp fra takrenner som medfører drypp og slitasje ned på terrassebord.

Utvendig > Veggkonstruksjon: På stolper på terrasse som holder konstruksjon/takoverbygg oppe så er det stedvis dårlig treverk. I stue har eier tettet noe med papir, for trekk. Utbedring med laftevatt må gås over.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift. Ved inngang er det flislagt. Det er observert løs flis, samt flere med litt sprekke i fuger mm, som tilsier at flere av de sitter litt løst. Mulig ikke frostsikre fliser. Må undersøkes nærmere når snøfritt.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 15 mm. gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm. innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Dette ansees relativt normalt når det er laftet hytte da laft setter seg.

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

Innvendig > Innvendige dører: Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Hovedsakelig normalt, men en ene oppe er ikke til å lukke igjen og må justere/høvles. Siden det er laftet hytte så er det litt skjevhet i dørbled kontra karm.

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

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Krav til fall er ikke oppfylt og gulvet er tilnærmet flatt (har ikke motfall). Det er noe lokalt fall men ikke ihht dagens krav. Noe riss i silikonfug overgang gulv og oppkantflis.



Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ikke mulig å kontrollere membran, skjult av flislim liknende i kanten.

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

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er ikke fall ihht. dagens krav i rommet. Noe riss i silikonefug overgang gulv/vegg.

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ikke mulig å kontrollere membran, skjult av flislim liknende.

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Wc bør festes til gulv.

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Mulig effekt vifte, sviver ikke men lys i den.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Fordelerstamme ønskes plassert i fordelerskap med kontrollert drenering til rom med sluk. Fordelerstamme plassert på vegg i badetrom og under trappen ved bereder. Ved trappen er det ingen sluk, slik at funksjon til rør i rør er ikke ivaretatt. Dette vil først gjøres gjeldende ved evt. lekkasje hvor vann kan medføre noe økt skadeomfang.

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

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det gis en tg2 fordi 2-3 termostater varmekabler trolig er defekt og må byttes. Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt. opplysninger.

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

### **Tomtetype / Tomtestørrelse**

Festet / 768.5 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er festet. Grunneier er Knut Repstad. Årlig festeavgift er pr. 2024 kr 4 219. Festeavgiften ble sist regulert 2024 og festeavgiften indeksreguleres hvert femte år iht. festekontrakten. Festetid: 80 år, regnet fra 01.06.03. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger tinglyst forkjøpsrett for grunneier. Bortfester har dog i forkant av salget bekreftet at han ikke ønsker å benytte seg av forkjøpsretten. Se vedlagte festekontrakt.

### **Beliggenhet**

Attraktiv og solrik beliggenhet på Bortelid Panorama 3 med nydelig utsikt mot skiløypen (Bjørnen løypa) og fjellheimen. Oppkjørte skiløyper og fantastisk turterreng rett utenfor døren. Alpinanlegg, skistadion og matbutikk i nærheten. Sommerstid er det gode bade- og fiskemuligheter. Liten tjønn rett ved hytten. Det kan også nevnes blant annet sandstrand, frisbeegolf bane, minigolf, sykkeløype, bensinpumper og el-bil ladere i nærheten. Bortelid ligger ca. 650 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder. Avstand 99 km. fra Kristiansand 110 fra Mandal, 127km. fra Arendal og 237 km. fra Stavanger.



### **Adkomst**

Fra Kristiansand følg RV9 til Hornes, ta til venstre i rundkjøring ved Esso bensinstasjon. Følg skilt til Bortelid. Ta første vei til høyre etter innkjøring til alpinanlegget. Følg Panoramavegen oppover til avkjøringen til Takhomtjønnevegen på venstre hånd og hytten ligger rett frem og er merket med til salgs plakat fra Sørmeglere. Fellesvisning vil bli skiltet.

### **Bygningssakkyndig**

M2 Takst AS v/Andreas Natvig

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja, Vannlekkasje fra kobling til oppvaskmaskinen for en del år tilbake. Forsikrings sak, alt i orden etter dette. Listverk ved gulv ble byttet. Noe råte på nedre del av utvendige søyler.

Selgers egenerklæringskjema ligger vedlagt.

### **Innhold**

1.etg.: Vindfang, gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom, bad, badstue, 2 soverom og 2 boder.

2.etg.: Stue og 3 soverom.

### **Standard**

Meget flott og innholdsrik lafte hytte med attraktiv og usjenert beliggenhet på Bortelid Panorama. Innhold

1.etg: Vindfang og gang med garderobeplass og inngang bod. Romslig stue med god takhøyde, flott peis, god spise plass og ny varmpumpe. Tilbaketrasket kjøkkenløsning med pen innredning. Komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Bad/vaskerom med dobbel vask, wc, dusjkabinett og opplegg vaskemaskin. Bad 2 med vask, wc og dusjkabinett samt inngang badstue med ovn og benker. 2 soverom og utvendig bod. 2.etg.: Gang/stue, 2 soverom og stor stue/soverom ettersom hva man trenger. Solrik terrasse med sol og utsikt. Hytten holder en gjennomgående god standard med flotte og løsninger.

### **Innbo og løsøre**

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

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber fra Altibox

### **Parkering**

Biloppstillingsplasser på tomten.

### **Polisenummer**

Fremtind Forsikring AS - 70

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

Ved og elektrisk. Peis og varmpumpe i stuen. Varmekabler i alle flisegulv.

### **Energifarge / Energikarakter**

Gul / C



## ØKONOMI

### Kommunale avgifter

Kr 11 307 pr. 2024

### Info kommunale avgifter

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

### Formuesverdi sekundær

Kr 1 743 880 pr. 2022

### Andre utgifter

Fjellparkavgift, løypekjøring og aktiviteter kr. 1 568,-  
Vei- og brøyteavgift, privat parkering ved hytta kr. 5 629,-

### Årlig festeavgift

Kr 4 219

### Tilbud lånefinansiering

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

## OFFENTLIGE FORHOLD

### Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4224/9/172:

06.08.2003 - Dokumentnr: 3409 - Feste kontrakt - vilkår. Gjelder feste. Festetid: 80 år. Årlig festeavgift: NOK 3 000. Bestemmelser om regulering av leien. Fester har rett til å overdra og pantsette festeretten. Med flere bestemmelser.

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 27.03.2006. Ferdigattesten gjelder gnr. 9, bnr. 172, fritidsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Deler av bygg på nabotomten gnr. 9 bnr. 184 står på denne eiendommen gnr. 9 bnr. 172. Se vedlagt grunnkart.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei i 2. etasje da det ikke er store nok vinduer for å tilfredsstille dagens krav. Krav til bredde minimum 50 cm og bredde + høyde over 150 cm.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Bod og entré har byttet plass. Bod er opprinnelig godkjent som entré og rommet er godkjent for varig opphold. Entré er opprinnelig godkjent som bod og rommet er ikke godkjent for varig opphold. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

### Vei, vann og avløp

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse (764 kvm) og privat vei (4 kvm), tilhører reguleringsplan: bebyggelsesplan for Grønalia, datert 10.06.2004. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

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

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel.

### **Legalpant**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

### **Prisantydning**

Kr 3 990 000

### **Totalpris**

Kr 4 106 750

---



### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

3 990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

99 750,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
100 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

117 340,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
4 090 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

4 107 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse.

Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 2,25 % inkl. mva. i provisjon. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.500,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og digital markedspakke kr 6.950,- I tillegg belastes selger for direkte utlegg.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre ca. kr 124 625,00,- inkl. mva.

### **Selger**

Lars Kristian Larsen

### **Ansvarlig megler**

Geir Flaa Johansen  
Eiendomsmegler  
[geir.johansen@sormegleren.no](mailto:geir.johansen@sormegleren.no)  
Tlf: 950 00 000

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

### **Salgsoppgavedato**













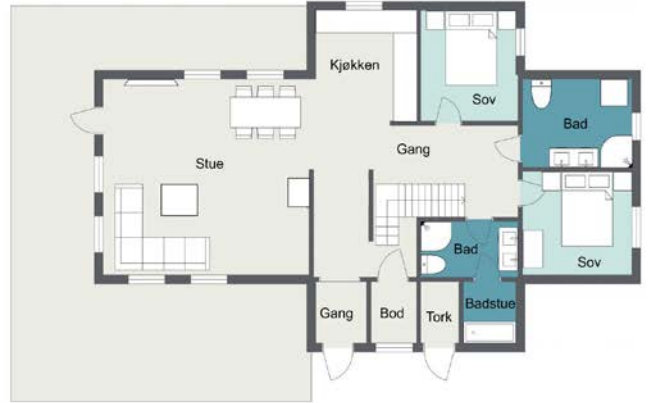
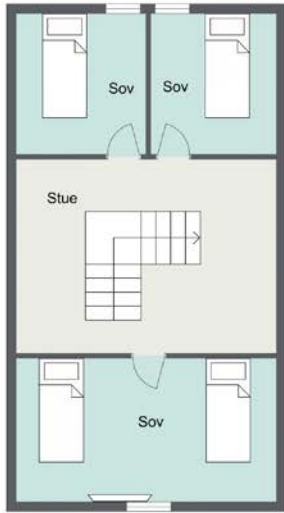












Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.  
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.



# Takhomtjønnvegen 22

## Høyde over havet

640 m



## Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik 1 t 46 min 🚗

🚗 Bortelid skisenter 5 min 🚗  
Linje 178 2.5 km

🚗 Bortelid 6 min 🚗  
Linje 178 3 km

## Avstand til byer

Kristiansand 1 t 45 min 🚗

Arendal 2 t 9 min 🚗

Stavanger 3 t 52 min 🚗

## Vintersport

Alpin

- Bortelid Skisenter
- Kjøretid: 6 min
- Skitrekk i anlegget: 6



## Aktiviteter

Minigolf 6 min 🚗

Bortelid Skiskytterstadion 6 min 🚗

Frisbeegolf 6 min 🚗

## Sport

🏊 Åknes sandvolleybane 18 min 🚗  
Sandvolleyball 12.8 km

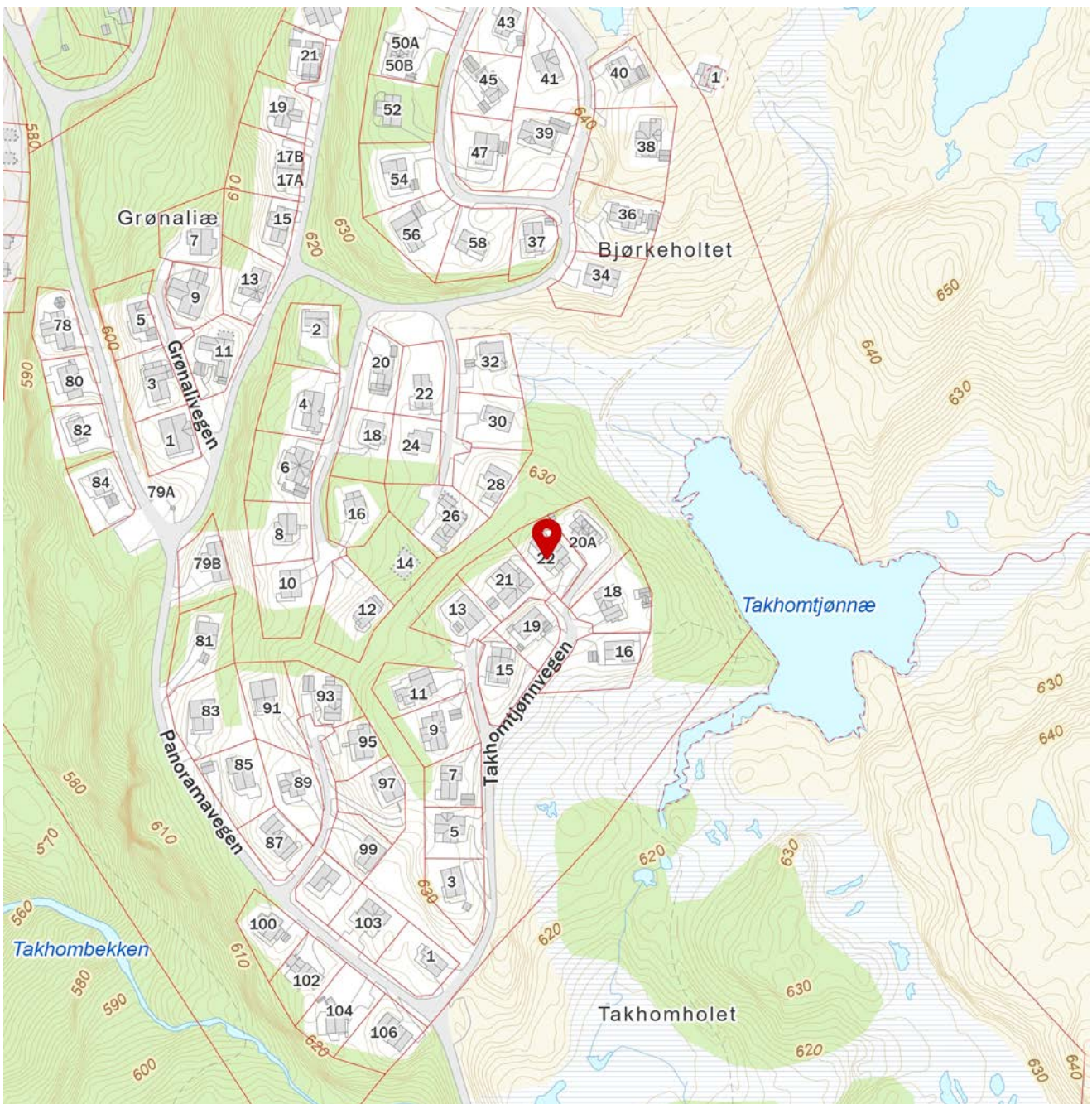
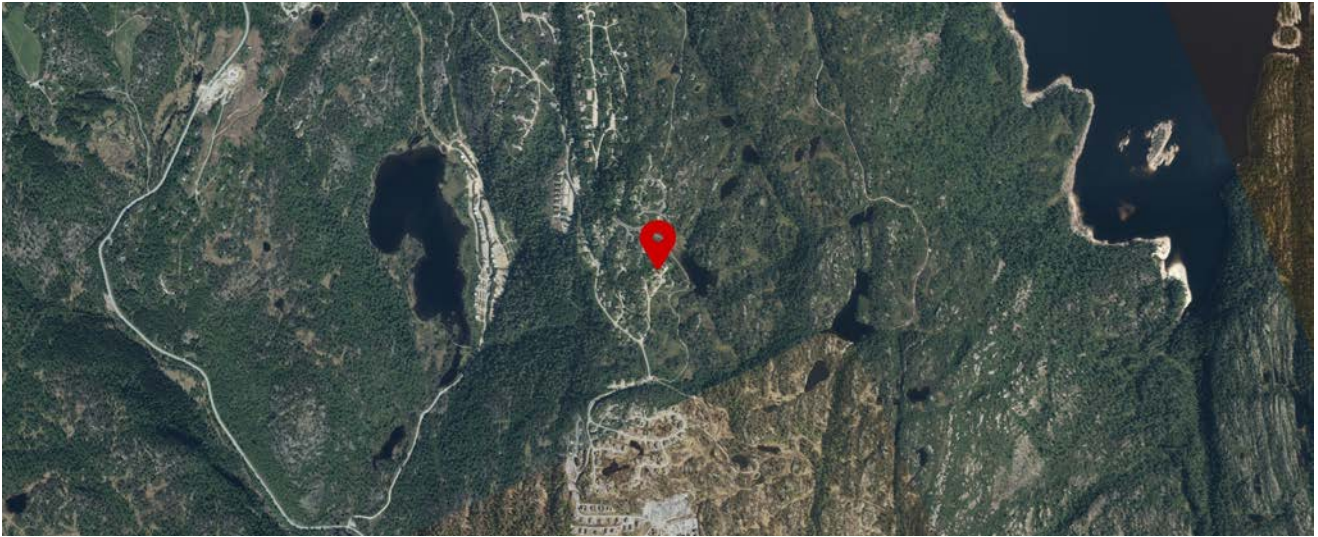
🏊 Kyrkjebygd skule 36 min 🚗  
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 29.7 km

## Dagligvare

Nærbutikken Bortelid 6 min 🚗

Coop Prix Åseral 36 min 🚗  
Post i butikk, PostNord 29.8 km





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



# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

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 vegglader/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 løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Kjøleskapet er ikke i orden, men kan muligens repareres og medfører om \_\_\_\_\_  
ønskelig

Vaskemaskin er nesten ny, men har en feil som trolig kan repareres og \_\_\_\_\_  
medfølger om ønskelig

Hytta selges fortrinnsvis med inventar som sofaer, spisebord m stoler,  
stuebord osv da det ikke finnes planer om kjøp av ny fritidsbolig fra selgers  
side. Det må da avtales en egen pris for møbler/inventar.

Mandal, 05.03.2024

Sted/dato

Lars Kristian Larsen

Selgers signatur

Selgers signatur

# Egenerklæring

Takhomtjønnevegen 22, 4540 ÅSERAL

03 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

**Adresse**

Takhomtjønnevegen 22

**Postadresse**

Takhomtjønnevegen 22

**Enhetsnummer**

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2006

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Fritidsbolig kun brukt av undertegnede med familie siden kjøp, aldri vært utleid e.l.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

## Informasjon om selger

Hovedselger

Larsen, Lars Kristian

## Forbehold

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





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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja  Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Elektrisitet

---

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



## Rør

---

- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Ventilasjon og oppvarming

---

- 14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Skjevheter og sprekker

---

- 17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?  
 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Sopp og skadedyr

---

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





Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Planer og godkjenninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei

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

Ja  Nei

**27 Er det utført radonmåling?**

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

## Andre opplysninger

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Skriv opplysningene her:**

Vannlekkasje fra kobling til oppvaskmaskinen for en del år tilbake. Forsikrings sak, alt i orden etter dette. Listverk ved gulv ble byttet. Noe råte på nedre del av utvendige søyler

## Boligselgerforsikring

---

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

**Forsikringsnummer 93450295**



# Tilstandsrapport

📍 Takhomtjønnvegen 22, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

# gnr. 9, bnr. 172

**Areal (BRA): Fritidsbolig 142 m<sup>2</sup>**



Befaringsdato: 09.03.2024

Rapportdato: 15.03.2024

Oppdragsnr.: 13333-3107

Referansenummer: SL8431

Autorisert foretak: M2 Takst AS



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

## Norsk takst

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



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

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

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



### Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 2006, dagens eier har eid siden nytt. Innerst i blindvei, usjenert beliggenhet. Flott utsikt, gode uteområder, like ved skiløype mm.

Hytta fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra at det er laftet hytte og alder. Merknader kommentert.

Grunnet snø på befaringsdagen er lite av de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik.

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

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

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

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

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

## Arealer

[Gå til side](#)

### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

#### Fritidsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1 etasje	109	2	0	111
Loft	31	0	0	31
<b>Sum</b>	<b>140</b>	<b>2</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>142</b>			

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

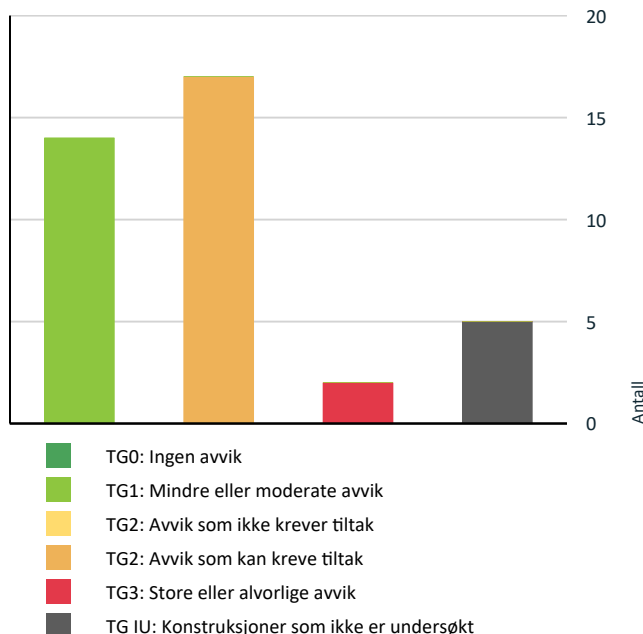
### Fritidsbolig

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

Mindre avvik at utv bod er flyttet på plassering.

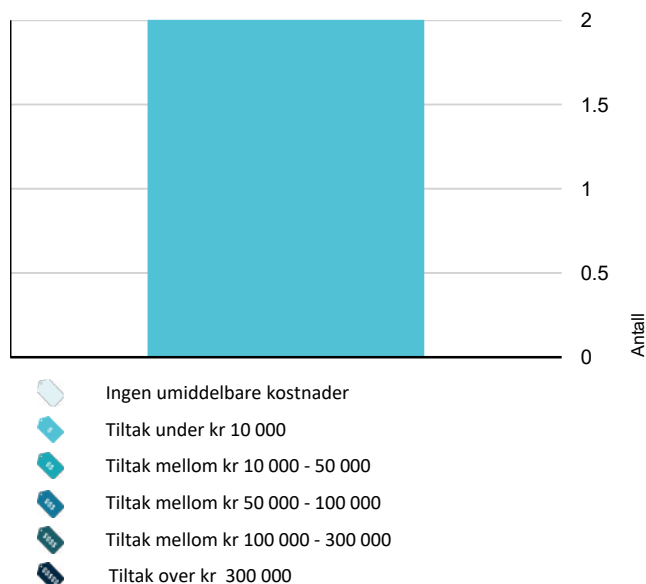
# Sammendrag av boligens tilstand

## 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

Grunnet snø på befaringdagen er lite av de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik.

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

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

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

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



# Sammendrag av boligens tilstand

- ! Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- ! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

2006

### Kommentar

Ref eiendomsverdi

### Anvendelse

Eiers fritidsbolig

## UTVENDIG

### TG 1 Takteking

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

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.



### TG 2 Nedløp og beslag

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

Vannbord og vindski av tre.

Takrenner i stål.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Malingflass vannbord vinduer.

Over vinduer det stedvis beslagsløsning, og stedvis rettskårne trebord. Manglende beslag kan føre til noe risiko for fukt inn bak bordet som igjen kan medføre fukt inn over vinduer etc. F.eks kan snøfokk legge seg mellom laft og trebord og når dette smelter så kan det trekke inn. Ikke optimal løsning.

Det mangler nedløp fra takrenner som medfører drypp og slitasje ned på terrassebord.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe utbedringer anbefales. Ytterligere kontrollere når snøfritt og enklere adkomst.



### TG 2 Veggkonstruksjon

Laftet konstruksjon.

Vurdering av avvik:

# Tilstandsrapport

## • Det er avvik:

På stolper på terrasse som holder konstruksjon/takoverbygg oppe så er det stedvis dårlig treverk. I stue har eier tettet noe med papir, for trekk. Utbedring med laftevatt må gåes over.

### Konsekvens/tiltak

#### • Tiltak:

Bytte støtte stolper. Vurdere tetting med laftevatt i hjørner mm.



## ! TG IJ Takkonstruksjon/Loft

Ingen tilgang for kontroll.

### Vurdering av avvik:

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

Det er luftespalte utv gesims som tilsier at lufting er tiltenkt, må evt undersøkes ytterligere.

### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Vurdere ytterligere undersøkelse.



## ! TG I Vinduer

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

## ! TG I Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør stue, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdører, tredører med isolerglass. Den ene tar litt i karm, vurdere noe justering.

## ! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord og noe flislagt ved inngang.

### Vurdering av avvik:

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

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

Ved inngang er det flislagt. Det er observert løs flis, samt flere med litt sprekk i fuger mm, som tilsier at flere av de sitter itt løst. Mulig ikke frostsikre fliser. Må undersøkes nærmere når snøfritt.

### Konsekvens/tiltak

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

Ytterligere kontroll når snøfritt og tilgang. Utbedring fliser ved inngang må vurderes.





# Tilstandsrapport



## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

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

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

#### Vurdering av avvik:

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

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Dette ansees relativt normalt når det er laftet hytte da laft setter seg.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn. Mer noe man må leve med kontra utbedre.

### TG 2 Radon

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

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

### TG 1 Pipe og ildsted

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

Peisinsats stue, ubrennbar gulvflate.

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



### TG 3 Innvendige trapper

Tretrapp.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard gir tg3 når det ikke er håndløper i trappen, pga fallfare. Noe ujevnheter i trinn og lav frihøyde nederst.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige dører

Tredører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Hovedsaklig normalt, men en ene oppe er ikke til å lukke igjen og må justere/høvles. Siden det er laftet hytte så er det litt skjevhet i dørbblad kontra karm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere justering/vedlikehold.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell



### 1 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater vegger og himling

Laftet vegger og tretak.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer ved bruk av dusjkabinett.

### 1 ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

### Vurdering av avvik:

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

Det er noe lokalt fall men ikke ihht dagens krav.

Noe riss i silikonfug overgang gulv og oppkantflis.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Bytte fug evt. Oppsyn ved bruk.



### 1 ETASJE > BAD

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonsvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ikke mulig å kontrollere membran, skjult av flislim liknende i kanten.

### 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.

Ytterligere undersøke membran.

# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Benk med vask, wc og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

## 1 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

## 1 ETASJE > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi det er laftet vegger.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Laftet vegger og tretak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungere med avviket ved bruk av kabinett.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall iht dagens krav i rommet. Noe riss i silikonfug overgang gulv/vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

#### Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ikke mulig å kontrollere membran, skjult av flislim liknende i kanten. Ikke tett membran/oppkant rundt rørgjennomføringer.

#### 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.

Ytterligere undersøke membran.



# Tilstandsrapport



## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, opplegg vaskemaskin, wc og benk med vask. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Wc bør festes til gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lime/feste wc.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Ventilasjon

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mulig effekt vifte, svinger ikke men lys i den.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Undersøke vifte.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TO IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført fordi det er laftet vegg.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Overflater og innredning

Skifergulv. Innredning med trefronter og heltre overflate benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

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

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

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



### 1 ETASJE > KJØKKEN

#### TO 1 Avtrekk

# Tilstandsrapport

Ventilator fungerte OK.

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

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > BADSTUE

#### 🔧 TG 1 Overflater og konstruksjon

Fliser gulv og ellers laft. Funksjon OK.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### 🔧 TG 2 Vannledninger

Vannrør av rør i rør system.

#### Vurdering av avvik:

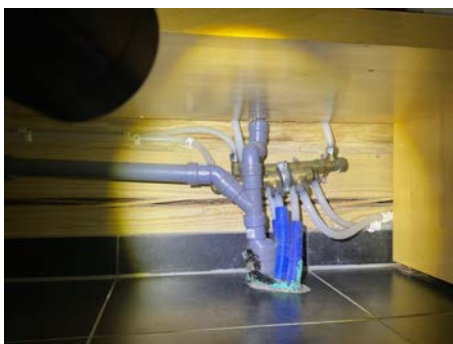
- Det er avvik:

Fordelerstamme ønskes plassert i fordelerskap med kontrollert drenering til rom med sluk. Fordelerstamme plassert på vegg i baderom og under trappen ved bereder. Ved trappen er det ingen sluk, slik at funksjon til rør i rør er ikke ivaretatt. Dette vil først gjøres gjeldende ved evt lekkasje hvor vann kan medføre noe økt skadeomfang.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det å etablere fordelerskap i våtrom vil være for krevde og lite økonomisk rasjonelt, så det anbefales å montere en lekkasjesensor ved varmtvannsbereider som kompenserende tiltak.



#### 🔧 TG 1 Avløpsrør

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

#### 🔧 TG 1 Varmepumpe

Varmepumpe i stue. Funksjon OK.

Fra 2023 ifølge eier.

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



#### 🔧 TG 1U Varmekabler

Varmekabler i hele 1 etasje, unntatt badstue ifølge eier. Ikke funksjonstestet eller videre vurdert.

#### 🔧 TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert under trapp og fra 2004. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.

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

## Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales å montere lekkasjesensor ved bereder og rør i rør.



## Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i utv bod.

## Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Byggeår.**
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja Thorsland elektro.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

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

## Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det is en tg2 fordi 2-3 termostater varmekabler trolig er defekt og må byttes.**

## Generell kommentar

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



## Branntekniske forhold



# Tilstandsrapport

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei Ukjent alder, kan med fordel tas på en service.**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja Tg3.**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

Kostnadsestimat: Under 10 000

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

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

### TG I Drenering

Ingen kjeller som er spesielt utsatt for dreneringsutfordringer.

### TG I Grunnmur og fundamenter

Ringmurselementer med støpt såle innvendig. Lite flater synlig men ikke bservert åpenbare avvik. Ytterligere kontrolleres når snøfritt.

### TG IU Terrengforhold

Ikke vurdert.

#### Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



## Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$ .

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



## 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.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1 etasje	109	2		111	16	
Loft	31			31		36
<b>SUM</b>	<b>140</b>	<b>2</b>			<b>16</b>	<b>36</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>142</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang , Bod , Badstue , Bad/vaskerom , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue , Kjøkken , Utv bod		
Loft	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Trapperom		

### Kommentar

Pga snø så er kun mindre del av terrasse medtatt, den delen i front av stue. Terrasse er vesentlig større rundt hytta.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Mindre avvik at utv bod er flyttet på plassering.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Montert varmepumpe,på. Normalt vedlikehold. Ikke fremlagt faktura.

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Viduer er ikke store nok til å tilfredsstille dagens krav til rømning.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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



	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	137	5

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.3.2024	Andreas Natvig Lars Kristian Larsen	Takstingeniør Kunde

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	172		0	768.5 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

#### Adresse

Takhomtjønnevegen 22

#### Hjemmelshaver

Repstad Knut, Larsen Lars Kristian

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 550 000	2006

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	05.03.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SL8431>

## 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





Åseral kommune

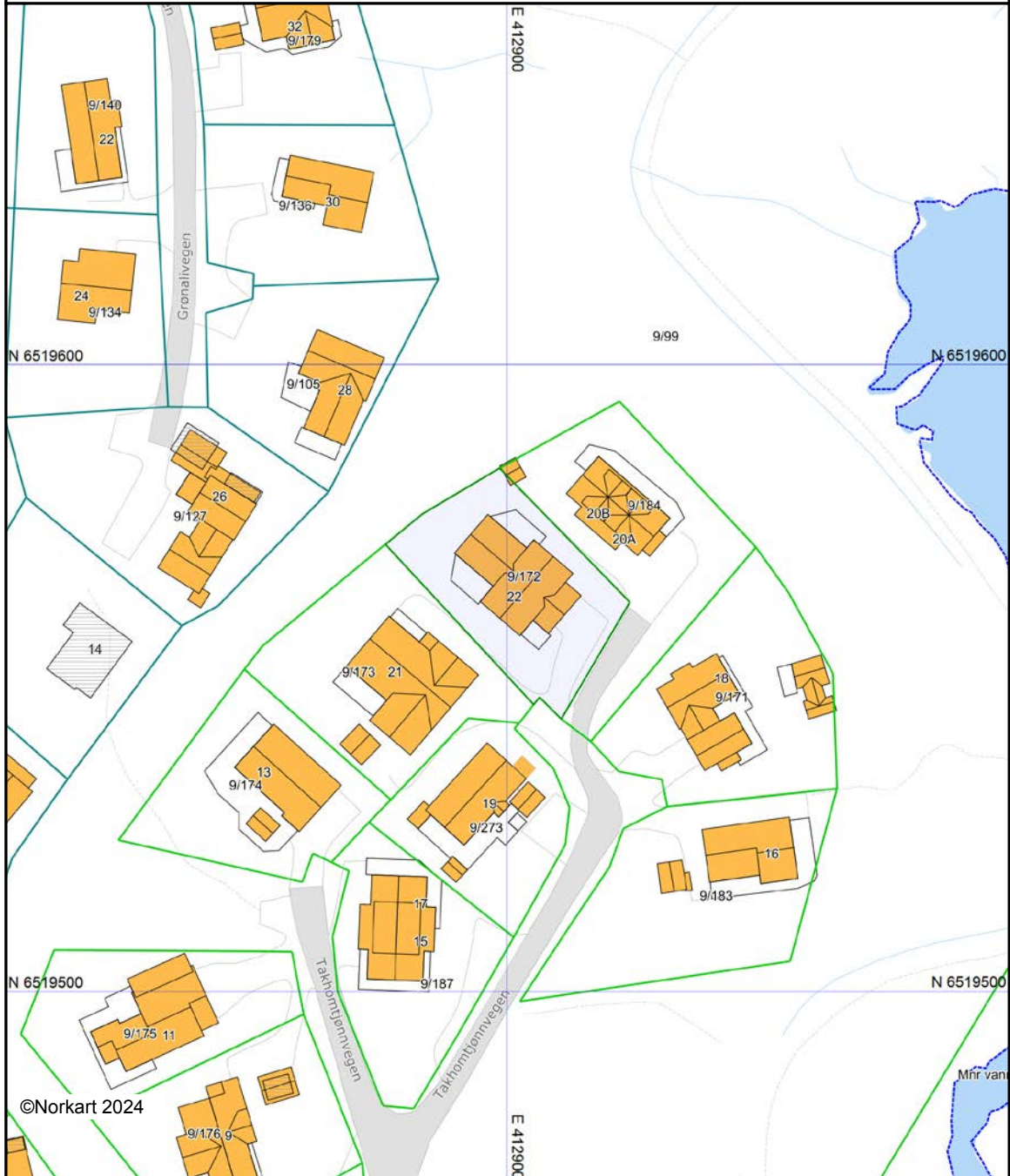
# Grunnkart

Eiendom: 9/172  
Adresse: Takhomtjønnvegen 22  
Dato: 05.03.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig $\leq 10$ cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig $\geq 500$ cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsgr. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	

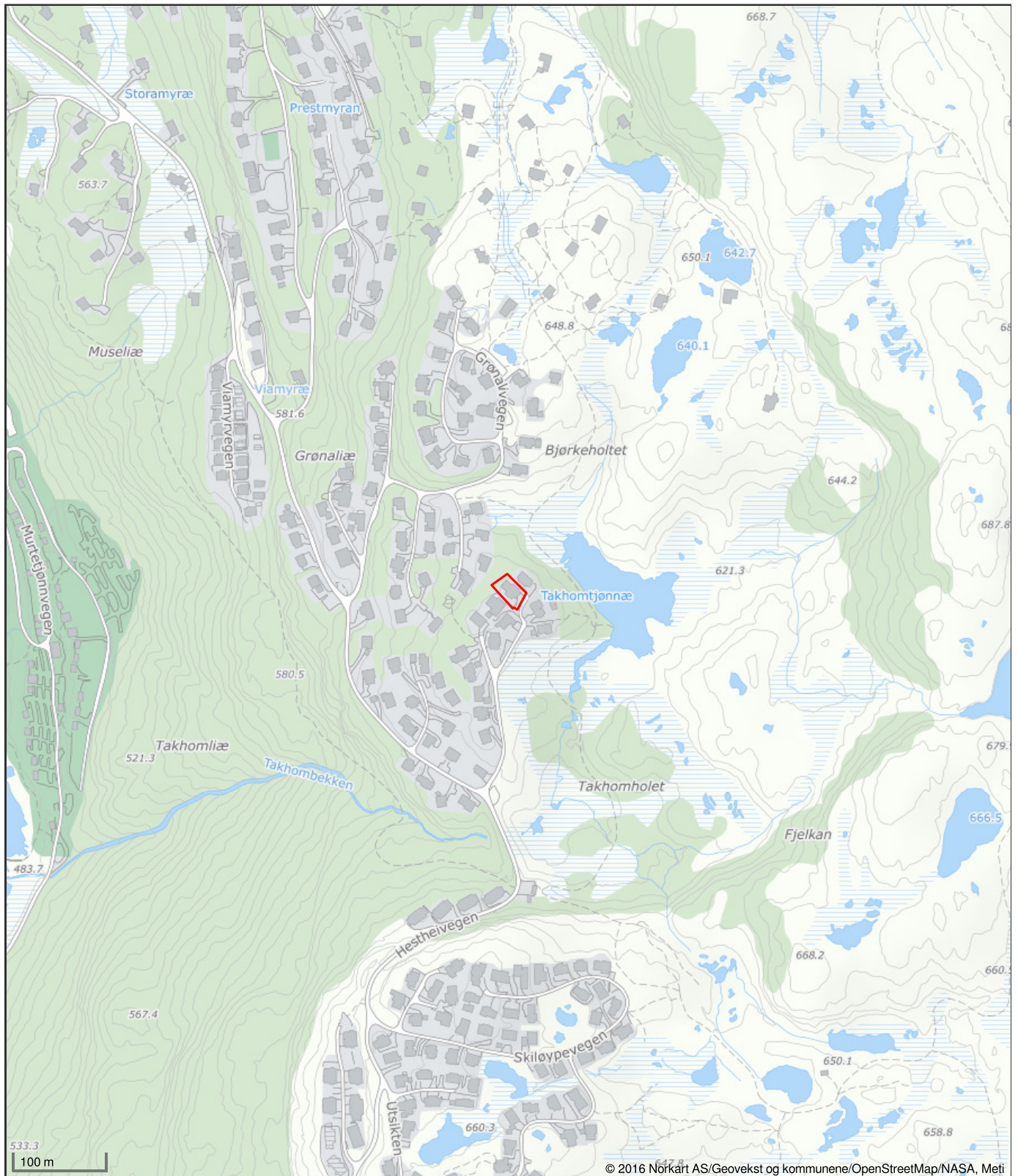


©Norkart 2024

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



# Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/172//



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





Åseral kommune

## Ledningskart

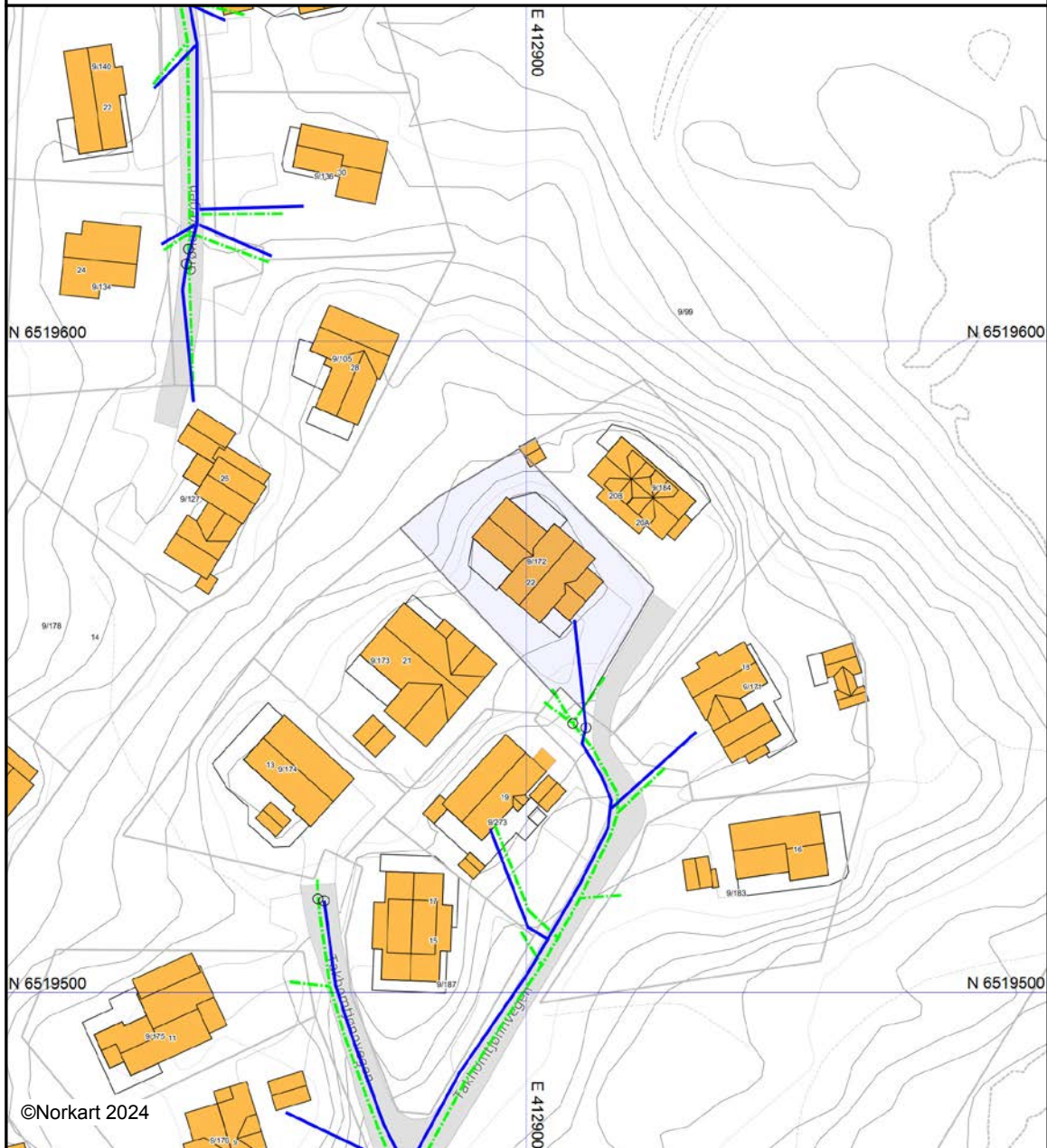
Eiendom: 9/172  
Adresse: Takhomtjønnvegen 22  
Dato: 05.03.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2024

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



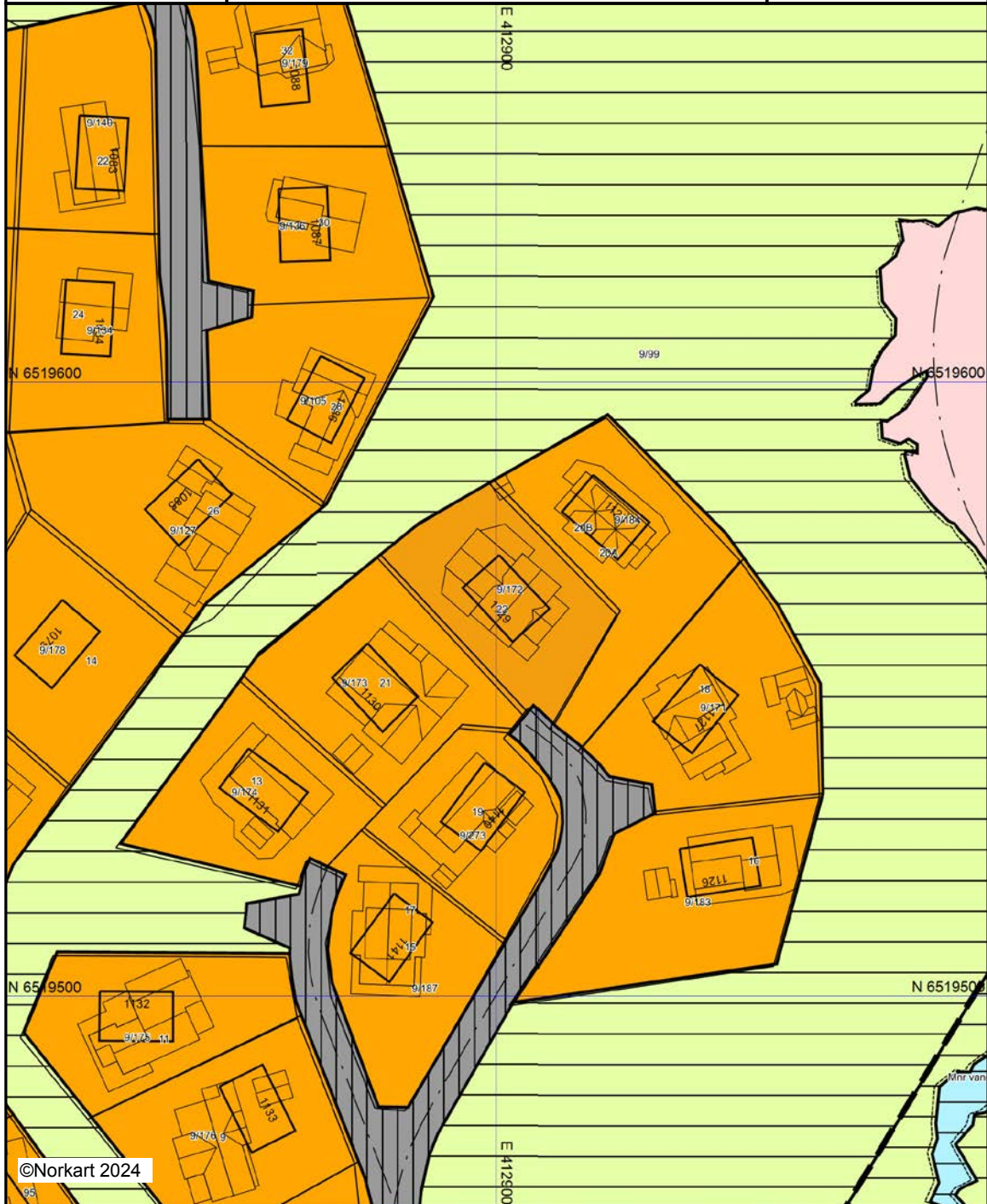
Åseral kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 9/172  
Adresse: Takhomtjønnvegen 22  
Utskriftsdato: 05.03.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32




©Norkart 2024

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




## Tegnforklaring

### *Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §*

 Område for fritidsbebyggelse


### *Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §*

 Privat veg


 Friluftsområde (på land)


 Friluftsområde i sjø og vassdrag

### *Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198*

 Unyansert formål (kun for eldre planer)


### *Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200*


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

 Påskrift plantilbehør

Abc

## REGULERINGSFØRESEGNER TIL BEBYGGELSESPPLAN FOR GRØNALIÆ, BORTELID I ÅSERAL KOMMUNE.

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

### § 1. BYGGEOMRÅDE.

- A) Området er regulert til hytter med tilhørande anlegg. Hyttene skal nyttast til fritidsføreemål og plasserast min. 4 m. frå nabogrense.  
Det skal leggest vekt på at hyttene får eit tiltalande yter på alle frittståande sider.  
Bygningsstyresmaktene skal sjå til at hytta si form, fasade, vindaug-inndeling, materiale, farge og murar/pillarar harmonerer med dei omkringliggande hyttene og naturen.  
Taktekking skal ha ei matt farge.
- B) Det er ikkje tillatt å sette opp gjerde eller flaggstong på fritidseigedom/festetomt.
- C) Plassering og utforming av hytter på den einskilde eigedom skal godkjennast av bygningsstyresmaktene.
- D) Det er felles tilkomstveg til kvar enkelt hyttetomt. Kvar tomt skal ha minst to biloppstillingsplassar på eigen grunn, minstemål 6 x 6 m eller 3 x 12 m. Desse skal byggast og ferdigstillast før byggearbeidet på tomte tek til.
- E) Bygningane skal ha saltak (min. 25 grader og maks. 34 grader) Gesimshøgda målt frå nytt terreng skal ikkje overstige 3,5 meter og mønehøgda målt frå nytt terreng skal ikkje overstige 5,5 meter.  
Samla bruksareal for bygningar på tomte skal ikkje vere større en 150m<sup>2</sup>.
- F) Det vert ikkje høve til å påføre omkringliggande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprengning eller planering utover det som er naudsynt for å oppføre bygningane og parkeringsplassane.
- G) Bygningane på tomt 1136, 1137 og 1138 og 1142 skal ha torvtak.  
Maksimum planeringshøgde på tomt 1136, 1137 og 1138 er lik høgaste punkt på vegen rett aust for tomte.  
Maksimum høgde på grunnmuren for bygga på tomt 1136, 1137 og 1138 er lik høgaste punkt på vegen rett aust for tomte pluss 0,5 meter.

### §2 LANDBRUKSOMRÅDE

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

### § 3 SPESIALOMRÅDE.

- A) Private vegar.

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

B) Frilufisområde.

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

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

§ 4 FELLESOMRÅDE.

A) Felles parkering.

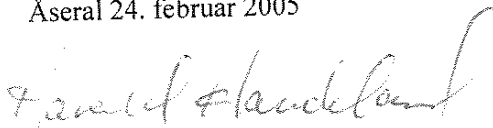
Parkeringsplassen skal berre nyttast til parkering når det er problem med brøyting eller i liknande høve. Parkeringsplassen er reservert for fritidsbustadene med nummer 1056-1135.

GENERELT.

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

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

Åseral 24. februar 2005



Harald Handeland  
Formann Teknisk Utval




 <b>ÅSERAL KOMMUNE</b> Rådhuset  4540 ÅSERAL	<b>Ferdigattest er gjeve for</b>			
	Saksnr 04/00473/27			
	Eigedom /byggestad Bortelid, 4540 ÅSERAL			
	Gnr 9	Bnr 172	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Tveit Hus Vestheim Industriområde 4250 KOPERVIK	Tiltakshavar (namn og adresse) Fjell og Fjordlaft AS PB 361 4303 SANDNES
---	---

Vedtak/løyve		Søknad datert
<input type="checkbox"/>	Rammeløyve etter søknad	
<input type="checkbox"/>	Igangsettingsløyve etter søknad	
<input checked="" type="checkbox"/>	Løyve til tiltak / enkle tiltak	24.08.2004
<input checked="" type="checkbox"/>	Anmodning om ferdigattest	21.03.2006

<b>Spesifikasjon</b>		
Tiltaket/byggets art <b>Nybygg - Fritidsbustad</b>	Bruksareal <b>142 m2</b>	
Vedtak fatta av <b>Avdelingssjef DRU delegert</b>	Vedtak dato <b>23.11.2004</b>	Saksnr <b>04/0261</b>
<b>Merknader</b> Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset . Bruksendring krev særskilt løyve (jfr pbl §93).		

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

<b>Underskrift</b>			
Stad Åseral	Dato 27.03.2006	Sakshandsamar Hilde Stuestøl	 Åseral kommune Avd. for drift og utvikling Avdelingssjef Stempel/underskrift Lars Odin Engeli
<b>Kopi til</b>			
Fjell og Fjordlaft AS		PB 361, 4303 SANDNES	

# Ferdigmelding

Kommunens saksnr.	Side
	av

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr. 9	Bnr. 172	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Bortelid	1129			Postnr. 4540	Poststed ASERAL

Det anmodes om

MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)

FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)

ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket  
Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

**Gjenstående arbeider**

Angi gjenstående arbeider og planlagt fremdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Arkivkode Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse
		9/172.

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

**ASERAL KOMM.**  
 Saksnr.: 04/00473  
 Dok.nr.: 026  
 Løpnr.: 06/001248  
 Dato: 23.03.06  
 Avd.: DRU  
 Saksh.: 1/23/1157  
 Arkivkode:  
 Dato for tidligere midlertidig brukstillatelse  
 9/172.

**Energiforsyning**

Oppvarming	Energikilde	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Varmepumpe
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Gass
<input type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Fjernvarme
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen
		<input type="checkbox"/> Ikke relevant

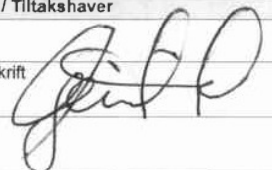
Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelse	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelse	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 4	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	1 - 1	<input type="checkbox"/>


**Underskrift**

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver  
Tveit Hus

Dato: 21.03.2006 | Underskrift: 

Gjentas med blokkbokstaver  
Geir Tveit

Kommune  <b>ÅSERAL KOMMUNE</b> <b>Rådhuset</b>  <b>4540 ÅSERAL</b>	<b>Løyve til tiltak for</b>			
	Saksnr 04/00473 - 10			
	Eigedom/byggestad Grønalia 1129			
	Gnr 9	Bnr 172	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Byggmester Trygve Husebø Rappv. 14 4041 HAFRSFJORD	Tiltakshavar (namn og adresse) Fjell og Fjordlaft AS PB 361 4303 SANDNES
--	---

Vedtak/løyve		Søknad datert
<input type="checkbox"/>	Rammeløyve etter søknad	
<input type="checkbox"/>	Igangsettingsløyve etter søknad	
<input checked="" type="checkbox"/>	Løyve etter eitt -trinns sakshandsaming/ Enkle tiltak	24.08.04

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art <b>Nybygg - Fritidsbygg(hytter, sommerhus)</b>		
Løyvet omfattar <b>Fritidsbustad</b>	Bruksareal <b>142 m2</b>	
Vedtak fatta av <b>Avdelingssjef DRU delegert</b>	Vedtak dato <b>23.11.2004</b>	Saksnr <b>04/0261</b>
<b>Merknader</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er tiltaket ikkje satt i gang seinast tre år etter at det er gjeve rammeløyve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar opp i lengre tid enn 2 år, jfr Pbl § 96, 1. ledd.</li> <li>• <b>Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommande del av det, må ikkje brukast før det er gjeve ferdigattest. Jfr Pbl § 99.</b></li> <li>• Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna formål enn det dette løyvet er gjeve for.</li> <li>• Det må utførast naudsynt kontroll slik at tiltaket ikkje er i strid med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.</li> <li>• Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshavar. Der same gjelder ved eigarskifte, jfr Pbl § 97 nr 4.</li> </ul>		
<b>Vilkår</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ansvarleg søkjar er ansvarleg for å gjere dei ansvarshavande kjende med vedtaket.</li> <li>○ Kvitterte kontrollerklæringar for utføring og koordinatar for innmålt bygg skal sendast inn før det vert gjeve ferdigattest.</li> <li>○ Ansvarleg kontrollerande føretak er pliktige til utføre kontroll av egne ansvarsområdar i samsvar med eige system.</li> <li>○ Våtromsnormen skal leggest til grunn ved utføring av våtrom.</li> <li>○ Private stikkledningar skal vere i samsvar med "Rørleggerinstruks – private stikkledningar i Åseral kommune".</li> </ul>		



Godkjente ansvarlege føretak			
Godkj. område i hht GOF	Føretak	Adresse	Postnr/sted
SØK PRO/KPR <ul style="list-style-type: none"> <li>• Prosjektering av fritidsbustad</li> </ul> UTF/KUT <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bygging av fritidsbustad</li> </ul>	Byggmester Trygve Husebø	Rappv. 14	4041 HAFRSFJORD
UTF/KUT <ul style="list-style-type: none"> <li>• betongarbeid</li> </ul>	Gudmundur Kristmannson	Mærbakkveien 14	4340 BRYNE
UTF/KUT <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pipe og eldstad</li> </ul>	Varme & Miljø AS	Porsmyrveien 3	4314 SANDNES
PRO/KPR <ul style="list-style-type: none"> <li>• Oppmålingsteknisk prosjektering</li> </ul> UTF/KUT <ul style="list-style-type: none"> <li>• Grunnarbeid</li> <li>• Stikkledningar</li> <li>• Utsetting/innmåling av bygg</li> </ul>	Terrengtransport AS	Bue	4534 MARNARDAL
PRO/KPR, UTF/KUT <ul style="list-style-type: none"> <li>• sanitærinstallasjonar</li> </ul>	Åseral Rørhandel		4540 ÅSERAL

UTGÅR

UTGÅR

### Opplysningar om tilgang til klage

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

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

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

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

### Underskrift

Stad	Dato	 <b>Åseral kommune</b> Avd. for drift og utvikling Avdelingssjef Lars Odin Engeli
Åseral	23.11.2004	

### Kopi til

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

TINGLYST

- 6 AUG. 2003

MANDAL TINGRETT  
DAGBOKNR. 3409

FESTEKONTRAKT

380135

“Returadresse

EiendomsMegler 1

“ Solium

1. Eiendommen(e)						
Kommunenr. 1026	Kommunenavn Åseral	Gnr. 9	Bnr. 172	Snr.	Fnr.	Underfestenr.
Beskaftenhet: 1. ubebygd <input type="checkbox"/>	2. Bebygd <input type="checkbox"/>	Anvendelse av grunn: Fritidseiendom: <input type="checkbox"/> Landbruk: <input type="checkbox"/> Annet: <input type="checkbox"/>				
X		X				

2. Bortfestes av:	
Fødselsnr / Org. Nr. (11/9)	Ideell andel
Knut Repstad	1/1

3. Til	
Fødselsnr/Org (11/9 siffer)	Ideell andel
FJELL OG FJORDAFT A/S	

4. Festeavgift pr. år.
Kr. 3.000,- hvorav kr. 400,- går til Bortelid Fjellpark AS



Doknr: 3409 Tinglyst: 06.08.2003 Emb. 039  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Festetid	
Antall år: 80	Regnet fra dato 010603

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

### 7. Forkjøpsretten:

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

### 8.1 Tomtas beliggenhet:

Feste av avgrenset areal.

På eiendom TOMT 1129.....Gnr...9.....Bnr...172....., Bortelid i Åseral kommune.

### 8.2 Festerens innløsningsrett:

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

### 8.3 Overdragelse og pantsettelse:

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygning som er eller vil bli oppført ifr. tomtefestelovens §§ 18-19 og panteloven §§ 18-19 og panteloven 2-3. Bortfester kan også etter dette punkt gjøre gjeldene Løysningsrettslova av 1994 § 8. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsfølger.

### 8.4 Vilkår for fordel for panthaverne:

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

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

### 8.5 Festeavgiftens betaling og regulering av festeavgiften:

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

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

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

#### 8.6 Ansvar/forpliktelser for omkostninger/utgifter:

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

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

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

Rennovasjon	kr:	1432,-
Vann/kloakk	kr.	4.306,-
Vei m snøbrøyting	kr.	500,-
Sum	kr.	6.238,-

#### 8.7 Veirett, adkomst og parkering:

For å komme til sin hytte gis fester rett til å benytte eksisterende veger på bortfester eiendom. Fester må være med å dekke vedlikeholdskostnadene for veg som han bruker. Parkering skal foregå på den festede tomt.

#### 8.8 Hogst, terrengbehandling, jakt og fiske, beite mv.

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

#### 8.9 Fremtidig utvikling

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

#### 8.10 Byggeplikt

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



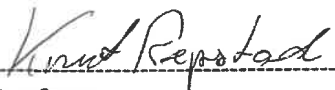
### 8.11 Tvister

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

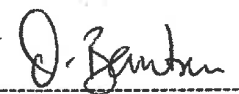
Denne kontrakten er utstedt i to eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

### 9. Underskrifter


..... den .....

  
-----  
Bortfester

-----  
Knut Repstad

+  Fjell & Fjordlyft A/S  
-----  
Fester

-----  
OLE BERNTSEN  
Gjentas med blokkbokstaver

  
-----  
Fester

-----  
JTRWK WORRE  
Gjentas med blokkbokstaver

RETT KOPIE RETTES





# Ring oss for tilbud!

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

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



**Anders Kjebekk**

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 05 28

Mob.: 979 94 207

anders.kjebekk@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



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





Eiendom:

Takhomtjønnevegen 22, 4540 ÅSERAL

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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