

Laugarhylvegen 5

Eikerapen



Prisantydning: **kr 990 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Meget pen møblert og arealeffektiv hytte med solrik og sentral beliggenhet - Stor terrasse

OMRÅDE
Eikerapen

ADRESSE
**Laugarhylvegen 5, 4544
FOSSDAL**

Prisantydning
kr 990 000,-

Omkostninger: **kr 42 340,-**
Totalpris: **kr 1 032 340,-**
Kommunale avgifter: **kr 9 676,- per år**



BRA-i: 35 m²

BRA Total: 35 m²
Bolitgtype: Fritidseiendom
Byggeår: 1977
Soverom: 2
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Festet
Tomteareal: 414.4 m²

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

LAUGARHYLVEGEN 5

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 30, bnr. 147, ideell andel 1/1 i Åseral kommune.

Areal

BRA - i: 35 m²

BRA totalt: 35 m²

TBA: 35 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje: BRA-i: 35 m² Stue/kjøkken , Entré , Bad , Soverom , Soverom 2

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 35 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

414.4 m²

Tomtebeskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er festet. Grunneier er Rune Aasheim. Årlig festeavgift er pr. 2024 kr 2 800,-. Festeavgiften ble sist regulert 2016. Festeavgiften indeksreguleres hvert tiende år iht. festekontrakten og neste regulering blir i 2026. Festetiden er 80 år, regnet fra 01.05.2016. Se vedlagte festekontrakt.

Beliggenhet

Flott og meget solrik beliggenhet med utsikt sentralt på Eikerapen. Umiddelbar nærhet til alpinbakken med to trekk og flotte skiløyper. Her finner du også varmetue med skiutleie og servering med after-ski. Eikerapen er også blitt en populær sommerdestinasjon med flotte tur-, bade- og fiskemuligheter. Kort vei til hotell/ gjestegård med matservering. Se og destinasjonens hjemmesider: <http://www.eikerapen.info>

Adkomst

Eikerapen ligger ca. 85 km fra Kristiansand og Mandal. Følg skiltene mot Åseral og ta til venstre ca. 10 km før Kyrkjebgd mot Eikerapen. Følg veien mot alpinanlegget og ta til venstre inn Laugarhylvegen (rett før du får innkjøring til alpinanlegget og Klyvjevegen på høyre side. Følg veien ca. 100 meter og hytten ligger på venstre side av veien. Det vil være skiltet med Sørmeqleren sine visningsskilt ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

M2Takst AS v/Andreas Natvig

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Delvis takrenner av plast. Vannbord og vindski av tre. Trekonstruksjon med trekledning. Tak i trekonstruksjon, saltak med sperrer. Trevinduer med isolerglass. Balkongdør, tredør med isolerglass. Inngangsdør, tredør med isolerglass. Utvendige trapper i tre. Murt grunnmur.

Sammendrag selgers egenerklæring

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid 2023. Utført av faglært. Tak, er det lagt på blikk plater opp på singel, ca 7 år siden. Byttet to vinduer et på bad og ett i stua. Firma som utførte arbeidet var Espen Gaarud. Har dokumentasjon på arbeidet.

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende? Ja, vellet har eget renseanlegg.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Gang, stue/kjøkken, bad og 2 soverom. Solrik terrasse.

Standard

Lys og koselig møblert og arealeffektiv hytte med sentral beliggenhet like ved alpinanlegget og oppkjørte skiløyper. Innhold: Gang med garderobeplass. Stue med vedovn, spiseplass og utgang stor og solrik terrasse med utsikt. Åpen kjøkkenløsning med pen malt innredning. Kjøleskap og komfyr. Bad med dusjkabinett, baderomsinnredning og toalett. 2 soverom hvorav et har integrert dobbelt seng og garderobe og det andre har integrert enkelt og dobbeltseng med garderobe.

Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 21.12.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Hytte bygget 1977. Enkel hytte med god sentral beliggenhet. Fremstår i normal stand utfra alder. Noe moderniseringer utført, men det meste eldre. 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. Det må gjøres oppmerksom på at hytten har en enklere byggeskikk enn hva man kan forvente ut fra dagens byggeskikk. Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no. Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Våtrom > 1 etasje > Bad > Bad generelt: Belegg på gulv. Ingen sluk i rommet. Rommet får en dårlig karakter fordi det ikke er bygget ihht dagens krav med fall mot sluk, sluk med fuksikre løsninger etc. Rommet fungerer siden det er dusjkabinett og avløp ledes direkte i avløp. Vannsøl mm kan ligge igjen. Innredning, wc og dusjkabinett, funksjon OK. Lufteventil.

TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Kun takrenne på deler av hytta, og denne er teipet. Antas ikke tett. Mangler snøfangere, men pga enklere byggeskikk ansees det bedre at snø raser av. Vær også obs på at takrenner også kan påvirkes/tas av snø.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Ingen åpenbare avvik som råte liknende observert, men kledning er eldre og bygget med mindre lufting bak kledning enn vi bygger med idag, noe som kan medføre bakenforliggende avvik bak kledning.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Det er observert noe kondensmerker på treverk.

Utvendig > Vinduer: Fra byggeår med unntak av et stuevindu fra 2022, fremstår normalt utfra alder.

Utvendig > Dører: Eldre dører, men fremstår normale utfra alder.

Utvendig > Utvendige trapper: Håndløper en side på den ene. Stort mellomrom mellom vange og håndløper på den ved inngang.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: <https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>
Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Innvendig > Pipe og ildsted: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Innvendig > Krypkjeller: Krypkjellere ansees generelt som risiko. Den ene delen av hytta har tilgang, mens den andre har kun en lufteventil.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Rør i rør ønskes med fordelerstamme i skap og fuksikre løsninger. Noe enklere ved at kun vannrør ligger synlig. Fungerer, men ikke helt etter hvordan rør i rør er ment å forebygge lekkasje.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensere 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 det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik. Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år. Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger. Det anbefales på eldre anlegg å kontakte egen takstmann som er fagkyndig og kan lage egen rapport på el. anlegget.
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Litt løsnet pussflate og mindre riss.

Tomteforhold > Terrengforhold: Det er ikke optimale terrengforhold rundt hytta. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra hytta slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Ukjent under gress/terreng, men ser ut til at fjell heller mot hytta som kan medføre overvann inn under hytta. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger: Trolig vann og avløpsrør av eldre årgang mellom bolig og tilkoblet nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

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

Innbo og løsøre

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

Hytten selges møblert, inkludert kjøkkenutstyr.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap og komfyr.

Parkering

Parkering ved hytten.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

70

ENERGI

Oppvarming

Ved og elektrisk. Peisovn i stuen

Info strømforbruk

Selger opplyser at årlig strømforbruk er ca. 2 500 kWh. Fra 1. april til 31. august er det ca. 600 kWh.

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 9 676 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Beløpet inkluderer abonnementsgebyr avløp kr. 5 110,-, renovasjon kr. 3 553,-, feiing kr. 556,- pr. pipeløp og målerleie kr. 457,-. Avløpsgebyr vil variere iht. forbruk med kr. 79,- pr. m³.

Formuesverdi sekundær

Kr 243 750 pr. 2023

Andre utgifter

Løypekjøring/Alpinanlegg kr. 3 000,- pr. år (frivillig).

Brøyting for tunet foran hytten er kr. 1 875,- år. år.

Felleskostnad for vedlikehold av felles vei, brøyting av fellesvei og privat renseanlegg er kr. 3 000,- pr. år.

Årlig velavgift

Kr 1 400

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:

4224/30/147:

Heftelser:

10.03.1976 - Dokumentnr: 886 - Festekontrakt - vilkår. Festetid: 0 år

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 1026 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 25

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 1026 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 38

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 1026 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 41

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 1026 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 43

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4224 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 21

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4224 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 22

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4224 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 23

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4224 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 24

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4224 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 26

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4224 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 27

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4224 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 28

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4224 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 29

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4224 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 30

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4224 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 31

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4224 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 32

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4224 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 33

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4224 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 34

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4224 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 35

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4224 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 36

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4224 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 37

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4224 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 39

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4224 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 40

GJELDER MATRIKKELENHET: KNR: 4224 GNR: 30 BNR: 4 FNR: 42

Gjelder feste. Årlig avgift NOK 15,000. Bestemmelser om forkjøpsrett. Overført fra: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:4 F.

Gjelder denne registerenheten med flere.

22.10.1981 - Dokumentnr: 4030 - Nye vilkår - Feste

22.12.1981 - Dokumentnr: 4941 - Nye vilkår - Feste

22.12.1981 - Dokumentnr: 4943 - Nye vilkår - Feste

12.05.2016 - Dokumentnr: 424553 - Nye vilkår - Feste. Festetid: 80 år. Årlig festeavgift: NOK 2 800,-.

30.08.2018 - Dokumentnr: 1205036 - Nye vilkår - Feste. Årlig festeavgift: NOK 2 800,-.

12.05.2016 - Dokumentnr: 424552 - Best. om vann/kloakkledn. Gjelder feste. Rettighetshaver: Knr:4224

Gnr:30 Bnr:4. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Rettigheter:

12.05.2016 - Dokumentnr: 424552 - Best. om adkomstrett

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:163

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:166

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:169

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:172

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:173

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:174

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:175

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:178

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:180

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:185

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:186

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:187
Bestemmelse om parkering. Gjelder denne registerenheten med flere

12.05.2016 - Dokumentnr: 424552 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:163
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:166
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:169
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:172
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:173
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:174
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:175
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:178
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:180
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:185
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:186
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:187
Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.
Gjelder denne registerenheten med flere

18.05.2016 - Dokumentnr: 434358 - Bestemmelse om veg.

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:4
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:155
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:156
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:157
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:158
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:159
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:160
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:162
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:163
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:163
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:166
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:166
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:168
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:169
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:169
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:170
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:171
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:172
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:172
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:173
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:173
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:174
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:174
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:175
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:175
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:177
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:178
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:178
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:180
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:181
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:182
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:183
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:184
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:185
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:185
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:186

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:186

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:187

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:187

Gjelder denne registerenheten med flere.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av alder. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger tillatelse for utvidelse av terrasse, datert 20.11.2018.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger fra byggeår i deres arkiv. Det foreligger kun tegninger for utvidelse av terrasse fra 2018. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilkoblet offentlig avløp. Ikke tilkoblet offentlig vann. Privat renseanlegg. Eiendommen har installert vannmåler.

Adkomst over grunneiers eiendom med vedlikeholdsplikt. Det foreligger tinglyst veirett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, tilhører reguleringsplan for Åseral turistsenter, datert 16.09.1968. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at

opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

Prisantydning

Kr 990 000

Totalpris

Kr 1 032 340

Omkostninger kjøpers beskrivelse

990 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

24 750,00 (Dokumentavgift)

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

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

25 840,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

42 340,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

1 015 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

1 032 340,00 (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 avvikle kundeforholdet.

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 55 000,00 inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.900,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 94 140,00,- inkl. mva.

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

Selger

Lennart Danielsen

Ansvarlig megler

Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

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

03.01.2025

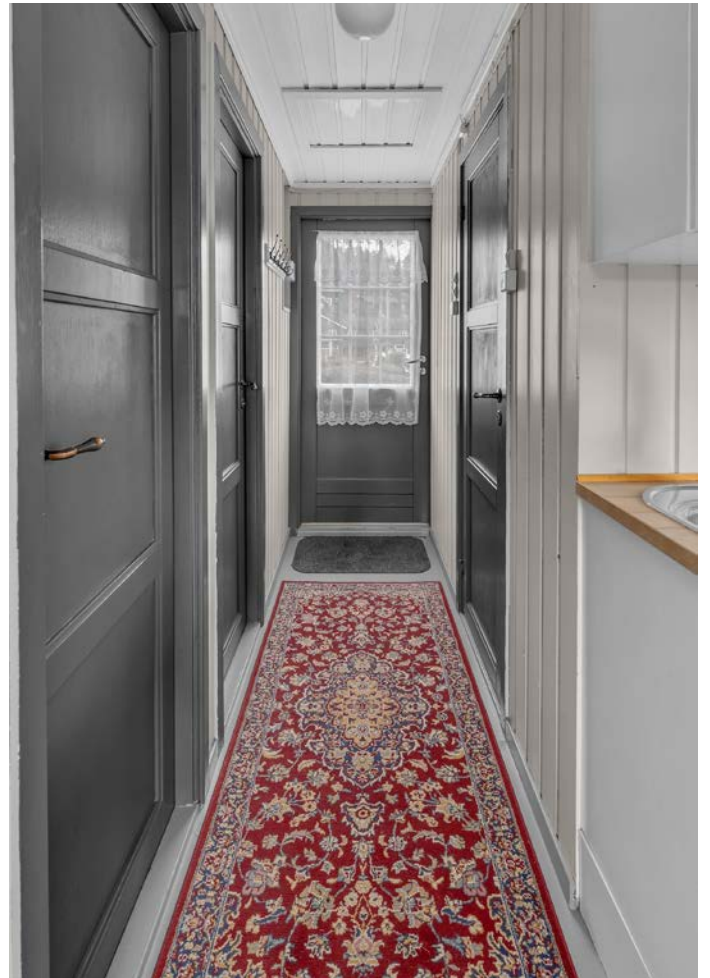














 Boligfotografer.no


SØRMEGLEREN

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





Nabolagsprofil

Laugarhylvegen 5

Høyde over havet

332 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 29 min	🚗
🚇 Eikerapen Linje 178	2 min	🚶 0.1 km

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 26 min	🚗
Arendal	1 t 57 min	🚗
Stavanger	3 t 6 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Eikerapen Skisenter	3 min	🚶
-----------------------	-------	---

Vintersport

Alpin

- Eikerapen Alpinsenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

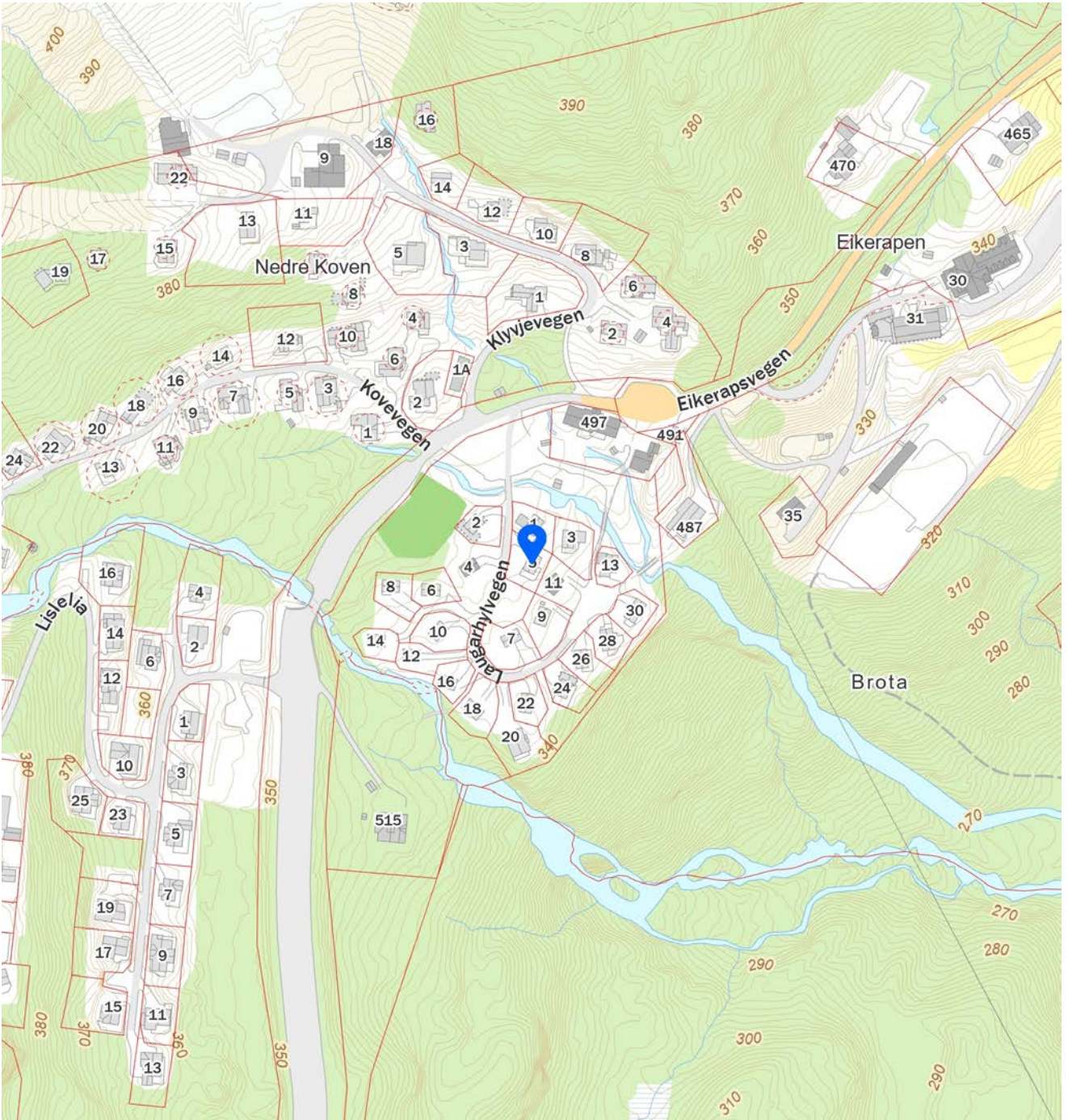
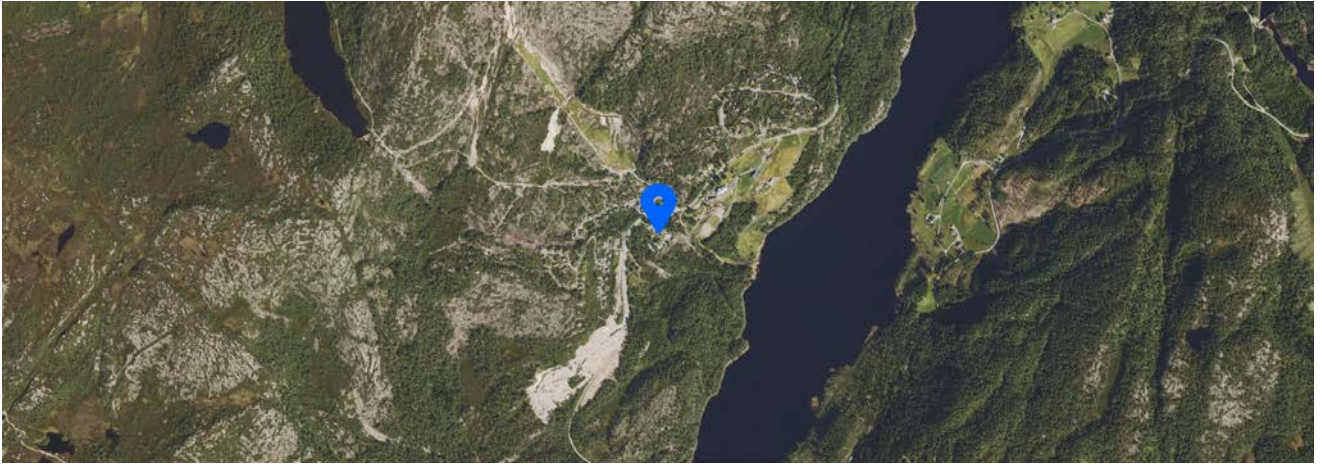
Kyrkjebygd fleirbrukshall (kulturbygg)	14 min	🚗
--	--------	---

Sport

⚽ Kylland skoles ballbane 7er Fotball	11 min	🚗 9.5 km
⚽ Grokleiv ballbinge Ballspill	12 min	🚗 10.3 km

Dagligvare

Coop Prix Åseral Post i butikk, PostNord	13 min	🚗 11 km
Joker Byremo Post i butikk, PostNord	29 min	🚗 27.5 km



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 biopelser, 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 musikknett.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennene og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikknett 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. Veggglamper, 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

Lennart Dorkin
Selgers initialer

Egenerklæring

Laugarhylvegen 5, 4544 FOSSDAL

17 Dec 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Laugarhylvegen 5

Postadresse

Laugarhylvegen 5

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?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Hei. Salget gjelder fritidseiendom hytte. Så har brukt den , har leid ut hytta noen uker på sommeren .

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

Danielsen, Lennart

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Tak, er det lagt på blikk plater opp på singel, ca 7 år siden. Byttet to vinduer et på bad og ett i stua.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Espen Gaarud

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Spesifiser hvilken type

Vellet har eget renseanlegg

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

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 94388950

Tilstandsrapport

📍 Laugarhylvegen 5, 4544 FOSSDAL

📖 ÅSERAL kommune

gnr. 30, bnr. 147

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 35 m²



Befaringsdato: 21.12.2024

Rapportdato: 02.01.2025

Oppdragsnr.: 13333-3934

Referansenummer: FB1071

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- 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 1977. Enkel hytte med god sentral beliggenhet.

Fremstår i normal stand utfra alder. Noe moderniseringer utført, men det meste eldre.

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.

Det må gjøres oppmerksom på at hytten har en enklere byggeskikk enn hva man kan forvente ut fra dagens byggeskikk.

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

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

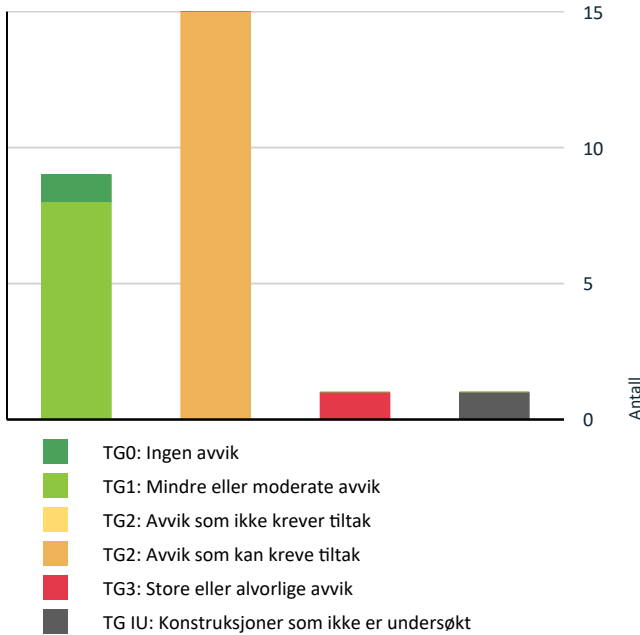
Fritidsbolig

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

Ingen eksakt plantegning, kun omriss.

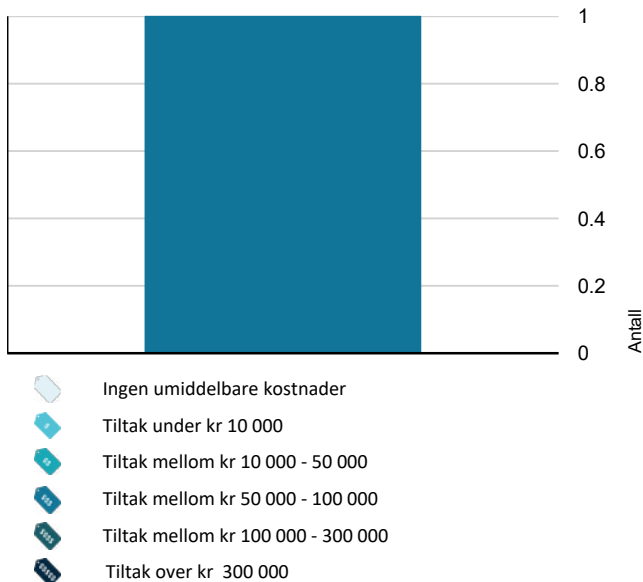
Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

! Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

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

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1977

Kommentar
Ref bygningsdeler

Anvendelse
Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Underliggende tekking av eldre asfaltshingel. Ytterteking av takplater. Ukjent årgang. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.



TG 2 Nedløp og beslag

Generelt anbefales det tilsyn av loft 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.

Delvis takrenner av plast.

Vannbord og vindski av tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Kun takrenne på deler av hytta, og denne er teipet. Antas ikke tett.

Mangler snøfangere, men pga enklere byggeskikk ansees det bedre at snø raser av. Vær også obs på at takrenner også kan påvirkes/tas av snø.

Konsekvens/tiltak

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

Vurdering snøfangere/takrenner.



TG 2 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen åpenbare avvik som råte liknende observert, men kledning er eldre og bygget med mindre lufting bak kledning enn vi bygger med idag, noe som kan medføre bakenforliggende avvik bak kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger med tiden.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Trekonstruksjon, saltak med sperrer.

På generelt grunnlag nevnes det at eldre hytter er bygget etter andre krav enn dagens krav til laster og snømengder og at normalt vedlikehold som snøskuffing av tak må påregnes.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:

Det er observert noe kondensmerker på treverk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.



TO 2 Vinduer

Trevinduer med isolerglass.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fra byggeår med unntak av et stuevindu fra 2022, fremstår normalt utfra alder.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fremtidig modernisering.

TO 2 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør, tredør med isolerglass.
- inngangsdør, tredør med isolerglass.

Normal funksjon på dører. De er eldre, noe trekk vil nok kunne oppleves.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre dører, men fremstår normale utfra alder.

Konsekvens/tiltak

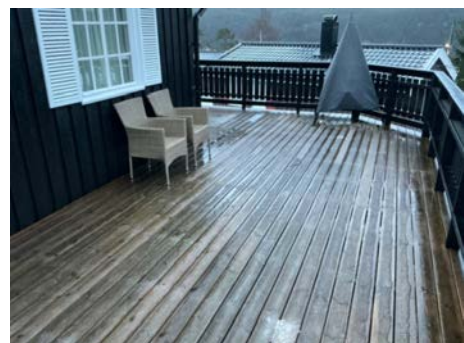
- Tiltak:

Fremtidig modernisering.

TO 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.



TO 2 Utvendige trapper

Tretrapper.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Håndløper en side på den ene. Stort mellomrom mellom vange og håndløper på den ved inngang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket. Vurdere håndløper begge sider.

Tilstandsrapport



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt hytte 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 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvdekke i trekonstruksjon. Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

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.

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:
<https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TG 2 Pipe og ildsted

Stålrørpipe.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Oppsyn.



TG 2 Kryp Kjeller

Det er trolig krypkjeller under hytta.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Krypkjeller ansees generelt som risiko. Den ene delen av hytta har tilgang, mens den andre har kun en lufteventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kan med fordel lages en luke for tilsyn på den andre delen.

Tilstandsrapport



TG 1 Innvendige dører

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

Normal mindre bruksslitasje på karm og dørsvill må forventes.

Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Bad generelt

Eldre bad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Belegg på gulv. Ingen sluk i rommet. Rommet får en dårlig karakter fordi det ikke er bygget ihht dagens krav med fall mot sluk, sluk med fuktsikre løsninger etc. Rommet fungerer siden det er dusjkabinett og avløp ledes direkte i avløp. Vannspøl mm kan ligge igjen.

Innrending, wc og dusjkabinett, funksjon OK.

Lufteventil.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med avviket. Så må man selv vurdere om det sees økonomisk rasjonelt å renovere rommet.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



1 ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking fordi røropplegg ligger synlig på vegg.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Malt tregulv. Innredning med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

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

Tilstandsrapport



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør av kobber og rør i rør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Rør i rør ønskes med fordelerstamme i skap og fuksikre løsninger. Noe enklere ved at kun vannrør ligger synlig. Fungerer, men ikke helt etter hvordan rør i rør er ment å forebygge lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn.

TG 1 Avløpsrør

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

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i badrom og ukjent årgang. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompenserende 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.



TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Eldre skrusikringer.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

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

Det anbefales på eldre anlegg å kontakte egen takstmann som er fagkyndig og kan lage egen rapport på el. anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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.

- Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
- Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
- Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei Nærmer seg tom for batteri.
- Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Tilstandsrapport

Byggegrunn

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men ser ut til at delvis fjell.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

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

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt løsnet pussflate og mindre riss.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere utbedring pussflater og riss.



TG 2 Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke optimale terrengforhold rundt hytta. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra hytta slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Ukjent under gress/terreng, men ser ut til at fjell heller mot hytta som kan medføre overvann inn under hytta. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn. Ansees lite økonomisk rasjonelt å utbedre terreng.



TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Trolig vann og avløpsrør av eldre årgang mellom bolig og tilkoblet nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

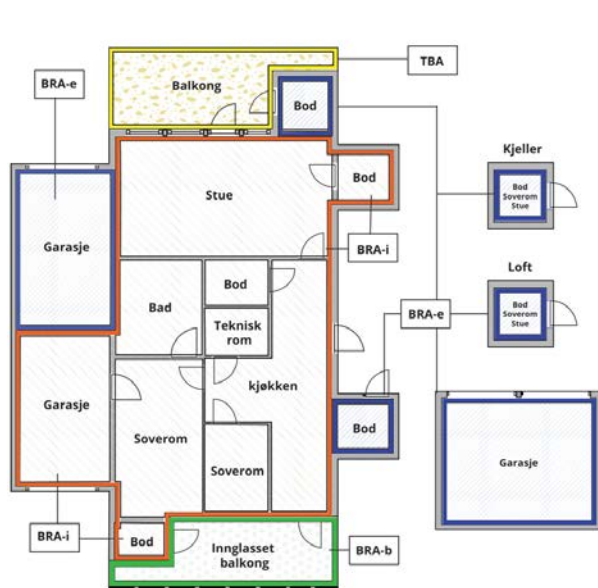
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	35			35	35
SUM	35				35
SUM BRA	35				

Romfordeling

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

Kommentar

Terrasse kun ca areal

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Ingen eksakt plantegning, kun omriss.

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

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	35	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
21.12.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	30	147		0	414.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Laugarhylvegen 5

Hjemmelshaver

Danielsen Lennart, Aasheim Rune

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	17.12.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

• 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

iVerdi AS, 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/FB1071>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Åseral kommune

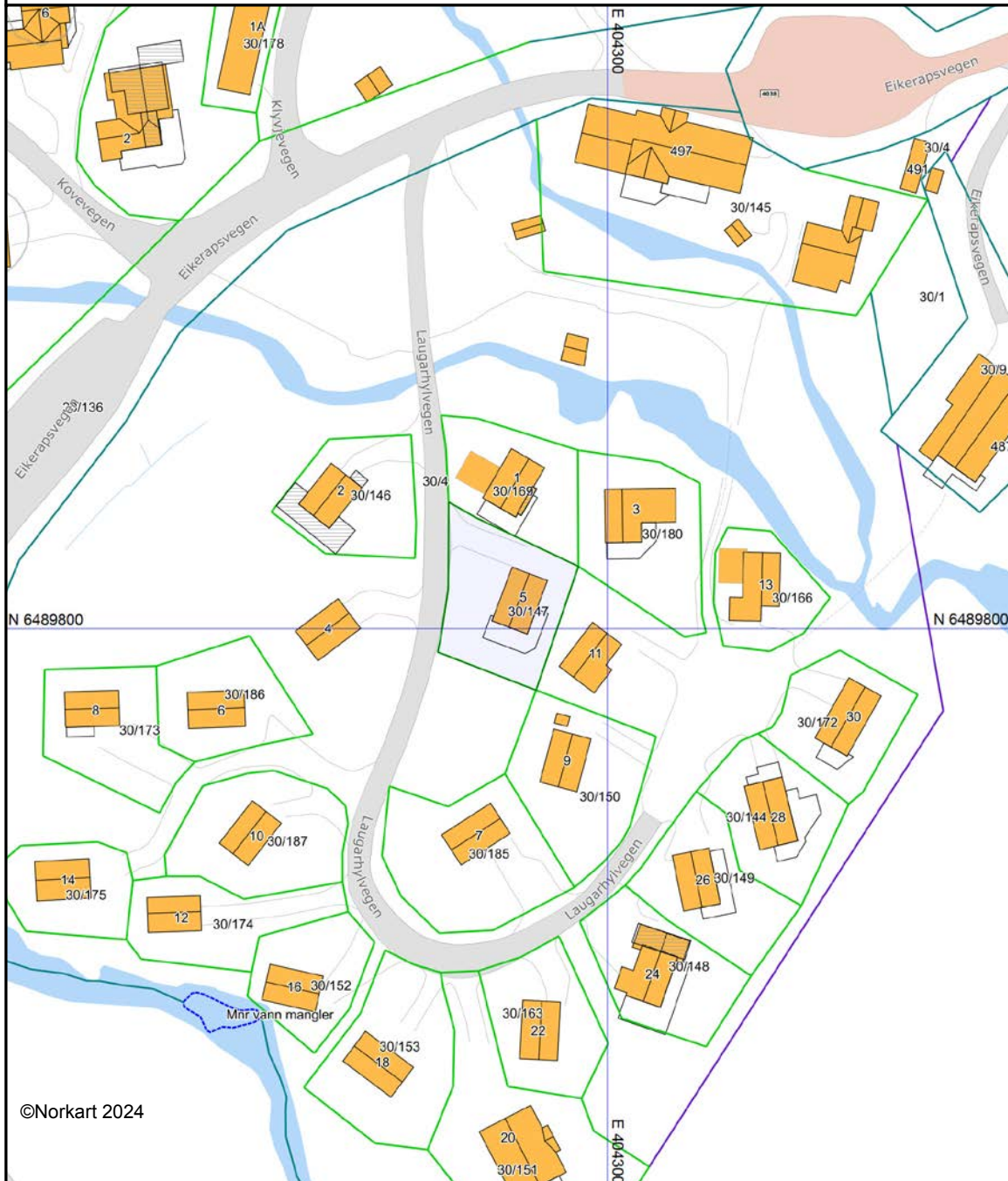
Grunnkart

Eiendom: 30/147
Adresse: Laugarhylvegen 5
Dato: 17.12.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Eiendomsg. nøyaktig ≤ 10 cm	Eiendomsg. mindre nøyaktig $>200 \leq 500$ cm	Eiendomsg. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsg. middels nøyaktig $>10 \leq 30$ cm	Eiendomsg. lite nøyaktig ≥ 500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsg. mindre nøyaktig $>30 \leq 200$ cm	Eiendomsg. usikker 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.



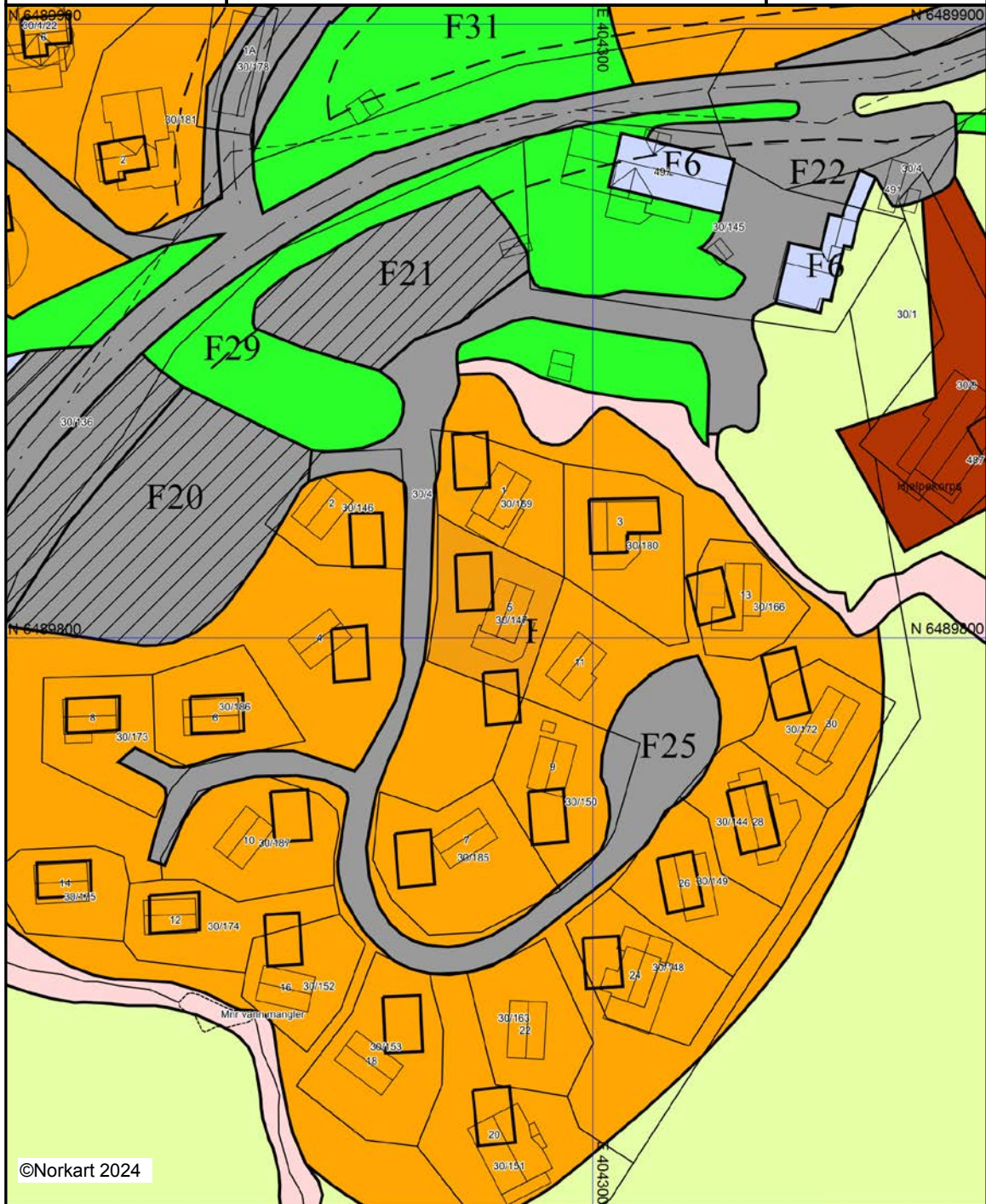
Åseral kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 30/147
Adresse: Laugarhylvegen 5
Utskriftsdato: 17.12.2024
Målestokk: 1:1000





UTM-32



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 utelvert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §</i>
	Område for forretning
	Område for fritidsbebyggelse
	Område for særskilt angitt almennyttig formål
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</i>
	Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (</i>
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>
	Annetfriområde
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .</i>
	Felles parkeringsplass
	<i>Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198</i>
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift plantilbehør

ÅSERAL KOMMUNE:

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR ÅSERAL TURISTSENTER

§ 1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser. Innafor reguleringsgrensa skal areala disponerast som vist på planen, og i byggeområda skal bygningane plasserast slik i høve til vegar og tomtegrenser som det er vist på planen. Bygningsrådet kan gjera mindre vesentlege endringar med omsyn til plassering av bygningar.

§ 2

Det regulerte området er delt i følgjande reguleringsformål:

- Byggeområde: B.1. § 25.1 Hytter F1, F2, F3, F4.
Servisebygg, F5, F6, F7, F8.
Idrettshall, F9.
- Landbruksområde: B.1. § 25.2 Landbruksområde, F10, F11, F12.
- Trafikkområde: B.1. § 25.4 Køyreveg, F14, F15, F16, F25.
Parkeringsplass, F17, F18, F19, F21, F22.
- Friområde: B.1. § 25.4 Turveg, F26.
Friområde, F27, F28, F29.

§ 3

Bygningsrådet skal ved handsaming av byggemeldingar ha for auga at bebyggelsen får ei god form og materialbehandling, og at bygningar i same byggeflukt eller gruppe får ei harmonisk utforming. Utvendige fargar, samt fargar på tak, skal godkjennast av bygningsrådet. Plasseringa av bygningen på tomte skal godkjennast av bygningssjefen.

Grunnmuren skal vera så låg som mogeleg.

§ 4

I området regulert til parkeringsplass skal det opparbeidas minimum 2 biloppstillingsplassar pr. hytte.

§ 5

Alt avfall skal plasserast i samlebu ved parkeringsplass for seinare henting og tøming på kommunal avfallsplass eller annan godkjend avfallsplass.

forts.

§ 6

Grunneigaren, fastbuande og hytteeigarane pliktar å etterkoma alle påbod som seinare måtte bli gjevne av bygningsrådet, helserådet eller annan offentleg styremakt, når det gjeld drikkevatt, avkloakking og renovasjon.

§ 7

Innafor landbruksområda skal det ikkje foretakast deling av grunn-eigedom eller oppføring av bygningar til formål som ikkje er knytt til jord- og/eller skogbruksdrift.

§ 8

Etter reguleringsføresegnene er gjort gjeldande, må det ikkje stiftast private sevitutter som strir mot desse føresegnene.


§ 9

Unntak frå reguleringsføresegnene kan, når sælege grunnar føreligg, tillatast av bygningsrådet innanfor ramma av bygningsloven og føresegnene.

Stadfestet ved fylkesmannens brev til Åseral kommune av 16. september 1986.

Etter fullmakt


Arve Lien


Svein Kr. Haanes

TILTAKSHAVAR:

Lennart Danielsen
Skjebstadveien 14
4513 Mandal

DOKKOR REF:	SAKSNR.:	SAKSHANDSAMNR.:	ARKIVKODE:	VEDTAKSDATO:
	2018/591 - 3	Åsd Sanddler	30/147/L40	20.11.2018

Løyve jf. Pbl. § 20-4

Rådmannen delegert – utvalnsnr.: 482/18

SØKNADSTYPE:	DOKUMENTDA TO:	MOTTEKE DATO:
Søknad om tiltak utan ansvarsett	14.10.2018	15.10.2018 Komplett 05.11.2018

SPESIFIKASJON:				
GNR.:	BNR.:	FESTENR.:	SEKSJONNR.:	BYGNINGSNR.:
7	147			169291632
VEGNUMMER/POSTNR.:				
Laugarhylvegen 5, 4544 FOSSDAL				
BYGNINGSTYPE:			TILTAKETS ARE:	
161: Fritidsbygg; hytter, sommarhus			401: Endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m ²	
LØYVET GJELD:				
Utviding av terrasse jf. søknad av: 14.10.2018				
TILTAKSKLASSE:	BRUKSAREAL:	BEBYGD AREAL:	KORTEHOEDE:	
1	34 m ²	m ²	Planeringshogde C+:	

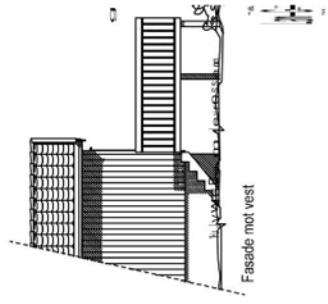
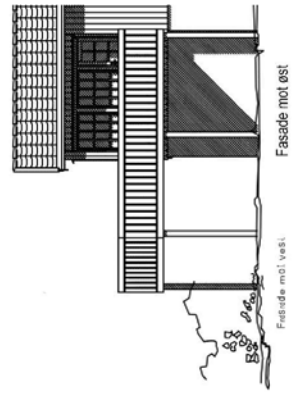
VURDERINGAR/MERKNADAR:
<ul style="list-style-type: none"> Åseral nye Turistsenter har gjeve samtykke til å plassere tiltaket nærmere nabogrense enn 4 meter. Er tiltaket ikkje satt i gang seinast tre år etter at det er gjeve løyve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket stopper opp i lengre tid enn 2 år, jf. Pbl. § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast. Tiltaket eller i tilfelle vedkomande del av det, må ikkje brukast for det er gjeve ferdigattest, jf. Pbl. § 21-10. Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den opphavlege og ny tiltakshavar. Det same gjeld ved eigarskifte, jf. Pbl. § 23-2. Den som produserer næringsavfall sørger for at dette vert levert lovleg avfallsanlegg jf. forureiningslova § 34.

VILKÅR:
<ul style="list-style-type: none"> Ansvar: Tiltakshavar må sjølv sjå til at tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslova, planar i området eller anna regelverk. Tiltaket må utførast i samsvar med søknad.

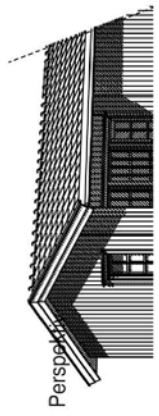
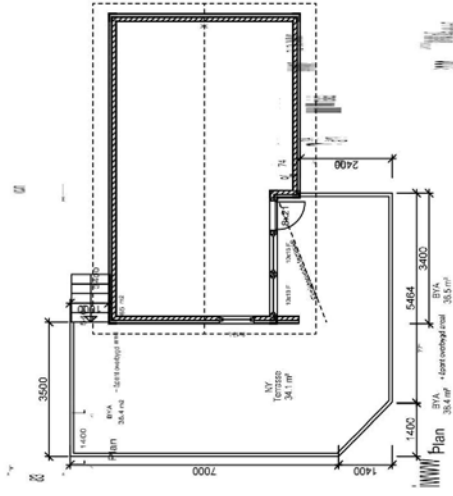
Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 28 58 00	Internett:	www.aseral.kommune.no
Åseral kommune		Telefaks:	38 28 58 01	E-post:	post@aseral.kommune.no
Gardvegen 68,				Org.nr.:	964 966 642
4540 Åseral					

OPPLYSNINGAR OM TILGANG TIL KLAGE:					
<p>Vedtaket kan klagest på til kommunen, jf. Fvl. § 28. Klagefristen er 3 uker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen sitt utløp.</p> <p>Klagen skal sendest skriftleg til den som har fatta vedtaket, gje opp vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskelege, og dei grunnar du vil føre 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 gje opp når denne meldinga kom fram.</p>					
UNDERSKRIFT:					
<small>STAD, DATO</small> Åseral, 20.11.2018	<small>ÅSERAL, KOMMUNE, AVDELING FOR DRIFT OG UTVIKLING:</small> Brevet er elektronisk godkjent og er difor ikkje signert.				
PART I SAKA:					
<table border="1"> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </table>					
KOPI TIL:					
Åseral servicekontor	Her				

Fasade mm øst



KU



Plan
 3600
 7000
 1400
 5464
 3600
 30.240 m²
 5.040 m²
 35.280 m²

SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT

Plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK kap. 3



Søknaden gjelder

Vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd, OPPFYLLES.
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Elendom/Byggested

Kommune | Gnr. | Brn. | Adresse
Åseral 30 147 Eikerabben, 4540 ÅSERAL

Tiltakets art

Søknadstype | Tiltakstype | Næringsgruppekode | Bygningstypekode
Søknad uten ansvarsrett | Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m² | X Bolig | 161

Tiltakshaver

Partstype | Navn | Adresse | Telefon | e-postadresse
privatperson | Lennart Danielsen | Skjebstadveien 14, 4513 MANDAL | 91640355 | jan@lategne.no

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling
Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Følgerevurdering

Utvidelse av terrasse.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan | Navn på plan
Reguleringsplan | Reguleringsplan for Åseral turistcenter

Reguleringsformål

Fritidsbebyggelse

Beregningsregel angitt i gjeldende plan | Grad av utnyttning iht. gjeldende plan
Annet | 80

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom	414,00 m ²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler	0,00 m ²
+ Ev. areal som legges til iht. beregningsregler	0,00 m ²
= Beregnet tomteareal	414,00 m ²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan	80,00 m ²
Areal eksisterende bebyggelse	39,90 m ²
- Areal som skal rives	0,00 m ²
+ Areal ny bebyggelse	36,50 m ²
+ Parkeringsareal	0,00 m ²
= Sum areal	76,40 m ²

Grad av utnyttning

Beregnet grad av utnyttning | 91,00

SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT

Plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK kap. 3



Søknaden gjelder

Vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf § 21-7 annet ledd, OPPFYLLES.
Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Elendom/Byggested

Kommune Gr. Br. Adresse
Åseral 30 147 Eikerabben, 4540 ÅSERAL

Tiltaks art

Søknadstype Tiltakstype Næringsgruppekode Bygningstypekode
Søknad uten ansvarsrett Tilbygg med samlet areal mindre enn 50 m² X Bolig 161

Tiltakshaver

Partstype Navn Adresse Telefon e-postadresse
privatperson Lennart Danielsen Skjebstadveien 14, 4513 MANDAL 91640355 jan@lategne.no

Varsling

Tiltaket krever nabovarsling
Det foreligger ingen merknader fra naboer eller gjenboere

Følgerevurdering

Utvidelse av terrasse.

Arealdisponering

Planstatus mv.

Type plan Navn på plan
Reguleringsplan Reguleringsplan for Åseral turistcenter

Reguleringsformål
Fritidsbebyggelse

Beregningsregel angitt i gjeldende plan Grad av utnyttning iht. gjeldende plan
Annet 80

Tomtearealet

Byggeområde/grunneiendom 414,00 m²
- Ev. areal som trekkes fra iht. beregningsregler 0,00 m²
+ Ev. areal som legges til iht. beregningsregler 0,00 m²
= Beregnet tomteareal 414,00 m²

Bebyggelsen

Beregnet maksimalt byggeareal iht. plan 80,00 m²
Areal eksisterende bebyggelse 39,90 m²
- Areal som skal rives 0,00 m²
+ Areal ny bebyggelse 36,50 m²
+ Parkeringsareal 0,00 m²
= Sum areal 76,40 m²

Grad av utnyttning

Beregnet grad av utnyttning 91,00

SØKNAD OM TILTAK UTEN ANSVARSRETT

Plan- og bygningsloven § 20-4 og SAK kap. 3



Plassering av tiltaket

Høyspent kraftlinje er ikke i konflikt med tiltaket.
Vann og avløpsledninger er ikke i konflikt med tiltaket.
Minste avstand til nabogrense 2,20 m
Minste avstand til annen bygning 5,40 m
Minste avstand til midten av vei 9,00 m

Tilknytning til veg og ledningsnett

Adkomst

Tiltaket gir ikke ny/ændret adkomst.
Tomta har adkomst til kommunal veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel. Avkjørselstillatelse er gitt.

Vedlegg

Vedleggstype	Gruppe	Beskrivelse av vedlegget	Hvordan oversendes vedlegget?
Kvittering for nabovarsel	C	C1-C2	
Situasjonsplan	D	D1	
Tegning ny plan	E	E1 inkl. fasader	

Erklæring og signering

Tiltakshaver forplikter seg til å la tiltaket bli gjennomført i henhold til plan- og bygningsloven (pbl) og byggteknisk forskrift

Tiltakshaver

Dato 14/10-18

Signatur

Jan Antonson


Gjenta med blokkbokstaver

FOR LEONHART DANIELSEN

2016/272
 971181370
 Rekvirent iht. følgebrev.
 rekvirent ikke oppgitt.
 Fødselsnr.

2016/272
MOTTATT
09 MAI 2016

Erklæring om rett i fast eiendom ¹

Innsendar sitt navn (rekvirent): Nye Åseral Turistsenter AS	 Doknr: 434358 Tinglyst: 18.05.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM
Adresse: Eikerapsvegen 497	
Postnummer: 4544 Poststad: Fossdal	
Fødselsnr./Org.nr. 971181370 Ref.nr.	

1. Heimelshavar (til eiendomen som retten skal hefts på)	
Namn Rune Aasheim Nye Åseral Turistsenter AS	Fødselsnr./org.nr. (11/9 siffer) 121067 971181370

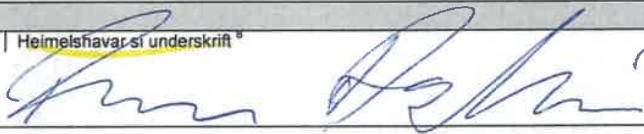
2. Eiendom (der retten skal hefts) ³					
Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
1026	Åseral	30	4		

3. Rettshavar – fyll ut anten alternativ A eller B						
A	Rett for fast eiendom (reell servitutt) ⁴					
	Kommunenr.	Kommunenamn	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
	1026	Åseral	30	146		
	1026	Åseral	30	147		
	1026	Åseral	30	148		
	1026	Åseral	30	149		
B	Rett for person (personleg servitutt/pengehefte)					
	Namn	Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer)				

Dato 9/5-16	Heimelshavar si underskrift <i>Erling Eikerapsen</i>
----------------	---

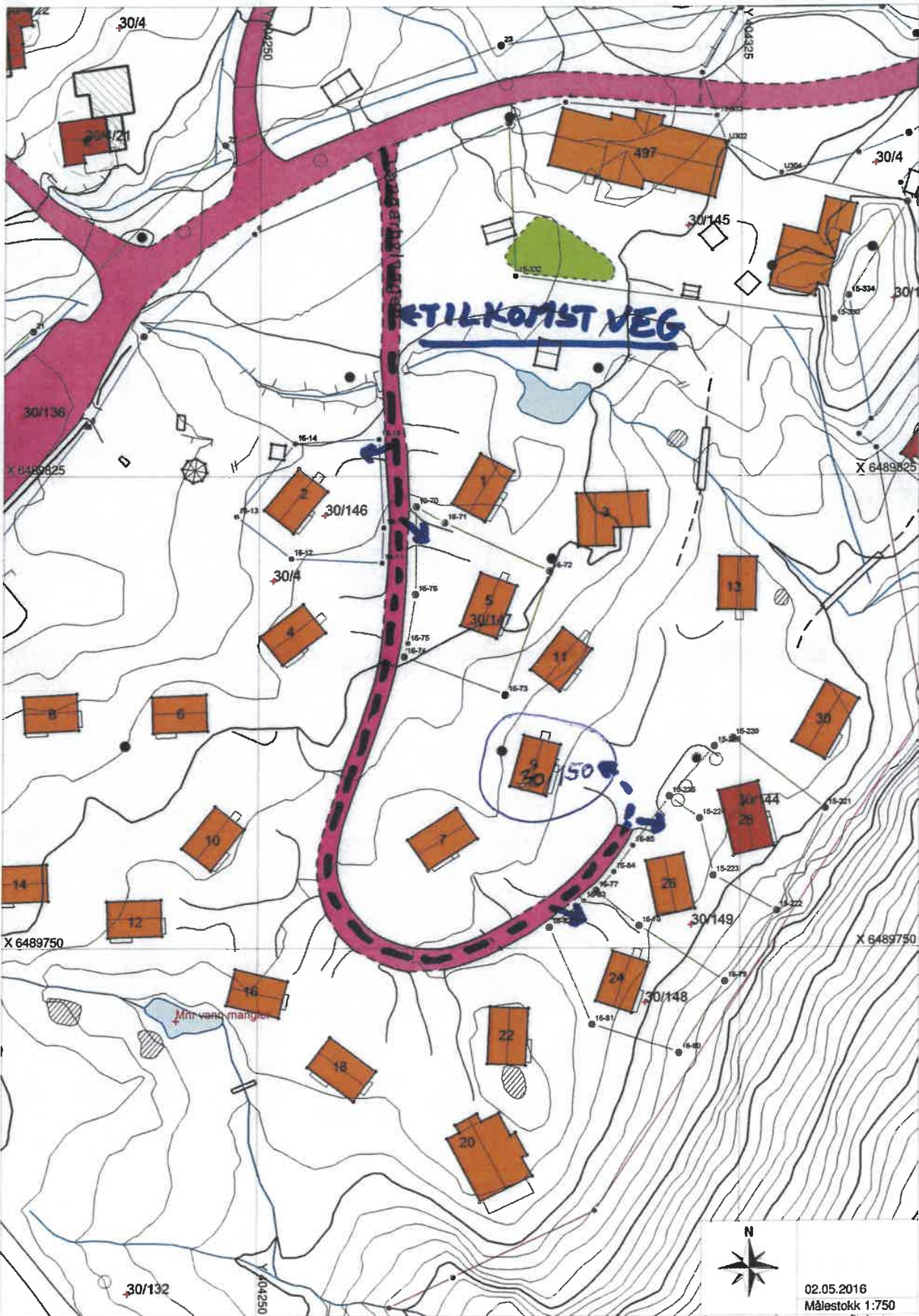
4. Skildring av kva retten går ut på ⁶	
Rett til tilkomst med bil frå kommunal veg og inn til tomta på den private vegen; Laugarhylvegen, jfr kart datert 02.05.2016.	
Vedlegg: Kart/skisse som viser tenande eigedom og retten teikna inn (OBS! Viktig dersom retten er knytt til ein fysisk del av eigedomen)	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei

5. Andre avtaler (som ikkje skal tinglysast) ⁷

6. Underskrifter	
Stad og dato	Heimelshavar-si underskrift ⁸
9/5-16 Eiling Eikemoen	

Notar:

- 1) Dette skjemaet kan brukast for tinglysing av rettar i fast eigedom, som til dømes vegrett, jaktrett, burett, forkjøpsrett og liknande. Kva rettar som kan tinglysast vert regulert av tinglysningslova § 12. Skjemaet må fyllast ut i to eksemplar og sendast til følgjande adresse: **Statens kartverk Tinglysingen, 3507 Hønefoss**. Det eine eksemplaret vert arkivert hjå Statens kartverk, medan det andre eksemplaret vert returnert til innsendar (rekvirent) påført tinglysningsattest.
- 2) Rekvirenten er den som sender inn dokumentet for tinglysing. Denne vil få det ferdig tinglyste dokumentet tilbake, og faktura for tinglysningsgebyret.
- 3) Eigedomen der retten ligg.
- 4) Retten vil følgje eigedomen uavhengig av kven som er eller vert eigar av denne, jf. avhendingslova § 3-4 andre ledd bokstav d.
- 5) Formålet med denne underskrifta er å sikre at heimelshavaren har sett begge sider av dokumentet.
- 6) Retten må skildrast nøyaktig i tekstleg form, jf. tinglysningslova § 8, jf. forskrift om tinglysing § 4 (klarhet og form). Dersom retten er knytt til ein fysisk del av ein fast eigedom skal han stadfestast, og han bør teiknast inn på kart eller skisse over eigedomen.
- 7) Det er ikkje nødvendig å fylla ut dette feltet.
- 8) Den som signerer må ha grunnboksheimel til eigedomen der retten ligg. Dersom det er fleire som har heimel til eigedomen, må alle skriva under, eller det må leggjast ved fullmakt frå den eller dei som ikkje underskriv



Returneres til :
 DNB Eiendom AS

Skjøte¹⁾

 0021 OSLO
 Org. nr.: 910 968 955

Ref. nr.: 2151

 Oppdragsnr.
 60216115

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1026	ÅSERAL	30	147			1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input type="checkbox"/> Nei	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	<input type="checkbox"/> Nei	<input type="checkbox"/> Ja

Beskaffenhet:	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd	<input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd					
Bruk av grunn:	<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom	<input type="checkbox"/> V Forretning/kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> L Landbruk	<input type="checkbox"/> K Off.vei	<input type="checkbox"/> A Annet
Type bolig:	<input checked="" type="checkbox"/> FB Frittligg. enebolig	<input type="checkbox"/> TB Tomanns-bolig	<input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede	<input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet	<input checked="" type="checkbox"/> X AN Annet		

2. Kjøpesum		Uttyst til salg på det frie marked
Kr	652.500,- ***SeksHundreFemtiToTusenOgFemHundre00/100 Kr	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype	<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 7 Opphør av samboerskap <input type="checkbox"/> 8 Annet	
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte		

3. Salgaverdi/avgiftsgrunnlag 3)
Kr

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
97 11 81 370	Nye Åseral Turistsenter	1/1
 Doknr: 424552 Tinglyst: 12.05.2016 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
08 05 68	Lennart Danielsen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/1
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler	Rett kopi bekreftes
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses	DNB Eiendom AS
	Kristiansand
	Ketil Løkås
	Eiendomsrådgiver
	Postboks 404
	4604 KRISTIANSAND S

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

--	--

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

9. Underskrifter og bekreftelser

Sted, dato

ÅSERAL 23/4-16

Utsteders underskrift 7)

 Gjentas med maskin eller blokkbokstaver
 NYE ÅSERAL TURISTSENTER



ELLING EIKERAPEN

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år, og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. vitneunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

2. vitneunderskrift

Adresse

Bortfesters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Dokumentet kan tinglyses

Oslo, den / /

 for **DNB Eiendom AS**

ENDRING AV FESTEVIKAR

Festekontrakt
 Kontrakten gjelder framfeste ¹⁾

Innsenders navn (rekipient): DNB Eiendom	Plass for tinglysingsstempel
Adresse:	
Postnummer: Poststed:	
Fødselsnr./Org.nr. Ref.nr.	

Opplysninger i feltene 1-7 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr. 1044 1026	Kommunenavn Aseral	Gnr. 30	Bnr. 147 Festenr.

Beskaffenhetsnr. ²⁾	Tomtens areal:	Tomtverdi:
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd		
Hva skal grunnen brukes til:		
<input type="checkbox"/> B eiendom	<input checked="" type="checkbox"/> F eiendom	<input type="checkbox"/> A Annet
<input type="checkbox"/> V kontor	<input type="checkbox"/> I Industri	<input type="checkbox"/> K Off.vei
<input type="checkbox"/> L Landbruk		

2. Bortfestes av		
Fødselsnr./Org.nr. 12106	Navn Rune Aasheim	Ideell andel 1/1

3. Til		
Fødselsnr./Org.nr. 080568	Navn LENNART DANIELSEN	Ideell andel 1/1

4. Festeavgift pr. år
kr 2.800,-

5. Festetid ³⁾
Antall år 80
Regnet fra – dato 01.05.2016




6. Panterrett for festeavgiften ⁴⁾
Bortfester har panterrett i festetretten og bygninger på tomten for inntil 3 års forfalt festeavgift.
<input type="checkbox"/> Bortfesterens panterrett skal ha prioritet etter:

7. Supplerende tekst. ⁵⁾
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Benytt evt. vedlegg. Se vedlegg
Rett kopi bekreftes DNB Eiendom AS Kristiansand Ketil Løkas Eiendomsmegler Postboks 104 4604 KRISTIANSAND S

Dato 24/4-2016	Bortfesterens underskrift 	Festers underskrift Lennart Danielsen
-------------------	--	--

8. Rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)			
Feste-kontrakten er i samsvar med:	<input checked="" type="checkbox"/> Oppmålingsforretning	Datert	
Regulering av festeavgift	<input checked="" type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter tomtefestelovens bestemmelser, jf. §15. <input type="checkbox"/> Bortfester kan regulere festeavgiften etter følgende bestemmelser som fraviker fra tomtefesteloven § 15:		
Innløsningsrett	<input checked="" type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtefesteloven fullt ut, jf. tomtefestel. kap. VI. <input type="checkbox"/> Rett til innløsning og forlengelse avviker fra bestemmelsene i tomtefestel. kap. VI med følgende bestemmelser:		
Overdragelse og pantsettelse	Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter, samt bygninger som er eller blir oppført, jf. tomtefesteloven §18 og panteloven § 2-3. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølgere. NB! Begrensninger i retten til overdragelse føres opp under felt 7 på første side.		
Vilkår til fordel for panthavere	Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal: a) festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt, b) tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort, c) bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran panthaverne.		
Omkostninger	Utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten dekkes av: Festeren (herunder gebyr for oppmålingsforretning, pristakst, dokumentavgift, tinglysingsgebyr og eventuell tariffmessig meglervisjon)		
Tvister etc.	Eventuelle tvister som måtte utsprenge av denne festekontrakten avgjøres etter bestemmelser i lov om tomtefeste, som gjelder helt ut for denne kontrakt. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som vermeting. Det er forutsetning for denne festekontrakten at festeren får konsesjon dersom bortfestet er konsesjonspliktig.		
Elektronisk kommunikasjon	<input type="checkbox"/> Partene samtykker i bruk av elektronisk kommunikasjon, jf. tomtefestel. § 6a.		
Øvrige rettigheter og vilkår (som ikke skal tinglyses)	<div style="text-align: right;"> Rett kopi bekreftes DNB Eiendom AS Kristiansand Ketil Løkke Eiendomsmegler Postboks 404 4604 KRISTIANSAND S </div>		

Dato 24/4-2016	Bortfesterens underskrift 	Festerens underskrift 
-------------------	--	---

Denne festekontrakten er utstedt i to eksemplarer, ett til hver av partene.	
9. Underskrifter	
Sted ASERAL	Dato 24.04.16
Bortfesterens underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver Rune Aasheim
Sted Mandal	Dato 18.04.16
Festers underskrift 	Gjentas med blokkbokstaver LEIVART OAN. ELSEN
Sted ASERAL	Dato 24.04.16
Grunneier samtykke 	Gjentas med blokkbokstaver Rune Aasheim
Noter	
<ol style="list-style-type: none"> 1) Med framfeste er ment festeforhold der bortfesteren kun har leierett til tomten, se tomtefesteloven § 42. 2) Dersom tomten er bebygd skal det som hovedregel sendes inn et skjøte på bebyggelsen sammen med festekontrakten. Det skal svares dokumentavgift av bygningens antatte salgsverdi på tinglysningstidspunktet, jf. tinglysningsloven §§ 13 og 15. 3) For nye festeavtaler som gjelder feste av tomt til bolig eller fritidshus gjelder festet til det sies opp av fester eller tomten innløses. Det samme gjelder avtaler som er forlenget etter tomtefestelovens § 33. I disse tilfellene er det ikke nødvendig å fylle ut pkt. 5. For andre festeavtaler se tomtefestelovens kapittel II. 4) Dersom dette feltet ikke fylles ut har man lovfestet pant for 3 års forfalt festeavgift iht. tomtefesteloven § 14. 5) Her påføres kun rettsstiftelser som er gjenstand for tinglysing, jf. tinglysningsloven § 12. Som eksempel kan nevnes begrensninger i retten til overdragelse av festeretten, veg- og vannretter, forkjøpsretter og lignende. Rettighetshaver identifiseres med fødselsnummer (11 siffer) eller organisasjonsnummer (9 siffer), jf. tinglysningsforskriften § 4a første ledd. Rettigheter og heftelser som er knyttet til deler av fast eiendom skal stedfestes, enten ved tekstlig beskrivelse eller ved inntegning på kart/skisse, jf. tinglysningsforskriften § 4 sjette ledd. 	

24.4.16
 Rett kopi bekreftes
DNB Eiendom AS
 Kristiansand
 Ketil Ørjas
 Eiendomstregler
 Postboks 404
 4604 KRISTIANSAND S

Kjøperen og senere eiere av hytten skal ha følgende rettigheter på Nye Åseral Turistsenters eiendom på Eikerapen, gnr. 30, bnr. 4, Åseral;

1. Rett til å benytte nåværende adkomstvei fra porten på Nye Åseral Turistsenter og frem til hytten. Inntil 2 (to) biler kan parkeres på hyttens festegrund, der hvor der er mulighet for dette. Biler må ikke henses i eller ved selve veien.
2. Dersom parkering av bil ikke lar seg gjøre på egen festet tomt, har denne hytte rett til vederlagsfritt å benytte 1 (en) bilplass på Nye Åseral Turistsenters nye parkeringsanlegg øverst i området. Dersom ytterligere parkering ønskes, må hytteeieren betale vanlig parkeringsgebyr for dette.
3. Rett til å benytte nåværende vann- og avløpsanlegg på Nye Åseral Turistsenters område, slik som det nå er etablert, mot å bære en forholdsmessig andel av reparasjon og vedlikehold av disse anlegg. Nye Åseral Turistsenter har ansvaret for alle hovedledninger, mens hytteeier har ansvaret for sine stikkledninger inn til hytten.
4. Rett til å benytte nåværende strømledninger over Nye Åseral Turistsenters område frem til hytten.
5. Dersom Åseral kommune forlanger at den enkelte hytte skal ha en egen søppeldunk, må hytteeieren plassere denne på egen grunn og betale renovasjonsavgift direkte til kommunen. Dersom egen søppeldunk for hytten ikke lar seg ordne på tomten, vil Nye Åseral Turistsenter anvisse plass for søppeldunk på sin egen grunn.

NYE ÅSERAL TURISTSENTER AS eller dets rettsetterfølgere skal ha følgende rettigheter på den hyttetomt som blir utskilt for den herved solgte hytte:

A. Rett til å ha liggende alle nåværende anlegg for vann, avløp, vei og alle etablerte ledninger, samt rett til å reparere, vedlikeholde og utbedre disse anlegg. Dersom forholdene nødvendiggjør å anlegge nye ledninger over tomten, skal Nye Åseral Turistsenter ha rett til dette, mot å dekke eventuelle skader for hytteeieren etter offentlig skjønn.

B. Rett til å utligne en årlig kontingent på hyttene i området til dekning av driftsutgifter på vei, vann og avløpsanlegg og ledninger, samt snøbrøyting og sandstrøing. Driftsutgiftene fordeles forholdsmessig på hyttene i området.

6. Åseral Ligningskontor vil fastsette ligningsstakst på hytten, og Åseral kommune vil fastsette avgiften på hytten, så snart dette lar seg ordne.

Dato: 24/4-2016  Rune Aasheim

Dato: Elling Eikerapen for Nye Åseral Turistsenter AS

Elling T. Eikerapen

Kjøper: Lennart Dordal 18-04-16

Rett kopi bekrefter

DNB Eiendom

Kristiansand

Ketil Løvdal

Eiendomsregler

Postboks 404

4604 KRISTIANSAND S

Avskrift av dagbok nr. 886 1976
Vedlegg til
Mandal sorenskriverembede

Avgift kr. 2,720.-

TILLEGGS-KONTRAKT

Underskrevne Torstein Eikerapen, f. 15.4.1905, Åseral og Rolf Aamodt-Hansen, f. 17.11.1921, Mandal som har en midlertidig leiekontrakt oss imellom av 5.8.1971 vedrørende leie av et areal av gnr. 30, bnr. 1 og 2 Eikerapen i Åseral, er blitt enige om følgende tilleggsbestemmelser til denne leiekontrakten. De utskilte arealer har fått bnr. 4 og 7.

I

Leiekontrakten av 5.8.1971 skal ikke lenger være midlertidig.

II

Rolf Aamodt-Hansen kan overdra sine rettigheter etter leiekontrakten til Åseral Turistsenter A/S eller K/S Åseral Turistsenter A/S.

III

I den utstrekning Distriktenes Utbyggingsfond for belåning av anlegget stiller krav som i vedlagte standardklausul for festekontrakter, godtar Torstein Eikerapen disse.

IV

Leieren skal ha rett til båt plass for småbåter på en strandlinje mellom de 2 bekker - ca. 35 meter - på utleierens grunn ved Ørevatn med rett til opplagsplass på land innenfor i en dybde av ca. 36 meter og rett til gangvei fra hytteområdet til båt plassene. Det skal også være rett til - hvis bygningsmyndighetene godkjenner det - å sette opp et mindre båthus og et friluftsildested på dette området.

Denne bestemmelsen kommer i stedet for det som er avtalt etter den midlertidige kontrakt.

-2-

V

Leieren skal ha rett til å anlegge skitrekk på det ovenforliggende areal av utleierens eiendom oppover mot Kråkelitjønn . Skitrekket er vist på vedlagte skisse. Skitrekket må ikke anlegges slik at det er til hinder for ~~veien~~ i Kleiveveien . Heller ikke må det uten tillatelse gripe inn i naboens rettigheter. Skitrekket skal kunne forlenges og omlegges oppover mot Kråkelitjønn så langt utleierens eiendom går. Blir man ikke enig om plasseringen skal den avgjøres med bindende virkning for begge parter av lensmannen i Åserval hvorunder hensyn skal tas til Kleiveveien og til hva der er en faglig riktig plassering.

VI

Den vegrett - med rett til opparbeidelse - som ved utskiftning er er tillagt loddeierne i Eikerapen, Øyulvstad, Madland og Fiskeland er uendret i denne kontrakt, jfr. pkt. 17 m.v. i utskiftninga av 1942. Det samme gjelder opplagsplassen for gar. 30 bnr.3 ~~tilhørende Aasland~~. Eikerapen.

Utleieren har meddelt at han for sin del er enig i at denne veg søkes samordnet med veger som er, eller som vil bli anlagt av leieren, jfr. pkt. 5 i kontrakt av 1971, slik at det ikke blir unødige mange veger over det leide areal eller utenfor dette.

VII

Den årlige leie skal være kr. 16.000,- gjeldende fra 1.1.1974. Regulering av leien skal kunne skje hvert 10.år fremover, første gang etter 1. januar 1984. Leien betales forskuddsvis for 1 år ad gangen og innen 15.januar hvert år.

VIII

Forøvrig gjelder bestemmelsene i den midlertidige leiekontrakt av 5.6.1971.

p.t. Kristiansand 3 den 4. februar 1976

Torstein Eikerapen (s)
pub.nr. 48944

R. Aamodt-Hansen (s)
pub.nr. 37521

Vi bekrefter begge underskrifter:

Jørgen Øslebø (s)

Olav Bryge (s)

*Retten er uavgjort bekreftet.
Jørgen Øslebø
h v i s w o k a t*

Avskrift av dagbok nr. 886 19 76
Vedlegg til
Mandal sorenskriverembede

Distriktenes utbyggingsfond

Standardklausul for festekontrakter.

På lenge det hviler lån av eller lån garantert av Distriktenes utbyggingsfond på hus eller anlegg på festet grunn, skal følgende bestemmelser gjelde:

1. Festekontrakten kan ikke uten Utbyggingsfondets samtykke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
2. Tomta kan ikke forlanges ryddet uten Utbyggingsfondets samtykke.
3. Utbyggingsfondet/långiveren(-ne) eller den som utleder sin rett fra dette/denne (disse), har rett til å tre inn i leieforholdet på kontraktens betingelser hvis leieren(-ne) misligholder sine forpliktelser overfor grunneieren(-ne) eller fondet/banken. Grunneieren(-ne) plikter å underrette fondet/banken om leierens(-nes) mulige mislighold slik at fondet/banken ved å tre inn i leien kan hindre at kontrakten blir hevet.
4. Hvis grunneieren(-ne) har betinget seg panterett i bygning(er), anlegg m.v. på tomte for festeavgiften, skal denne panterett bare ha prioritet foran utbyggingsfondets lån/akt av Utbyggingsfondet garanterte lån for forfallene festeavgift for å foruten retten til framtidig avgift.

Godtatt av J. E. Kjerfvein
Ar.sand 31/10-75

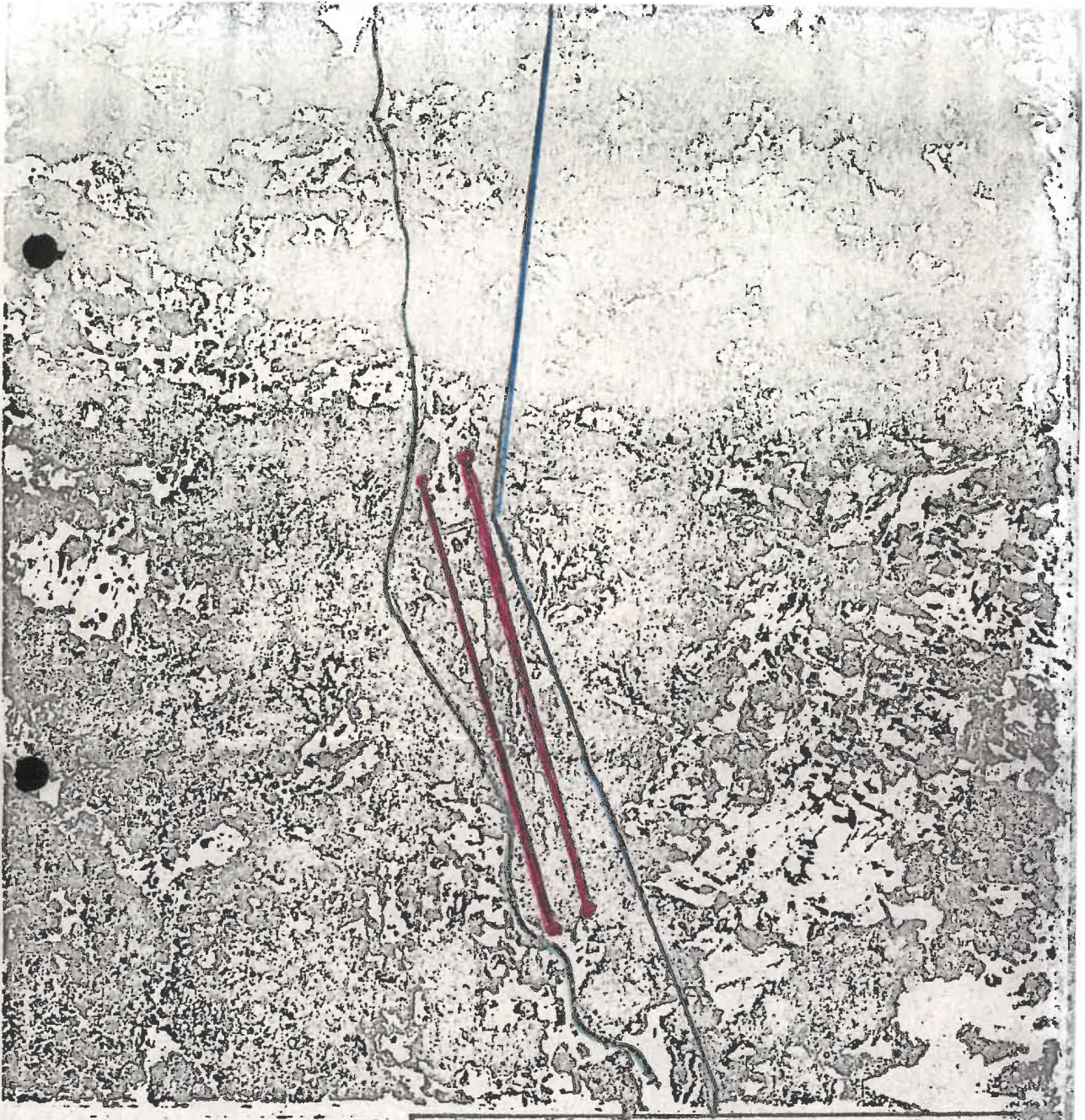
Torstein Eiriksen

Som Kjerfvein

Stavnsmann

ADVOKAT OLAV BRYGE

4001 KRISTIANSAND S.



Grønn farge: Veg (Kleivevægen)
Rød - - - Skiltekk
Blå - - - Grense

DISPOSISJONSPLAN
FOR
TORSTEIN EIKERAPEN
GNR 30 BNR 1 OG 2
STOREKLEIVMYR — DETALJPL.

R. Aarvold
Torstein Eikerapen
P.T. Linnestad, 4/2 76

MÅL: 1:2000 18/6-73. E.T. Eikerapen.

PÅTEGNING

Partene er enig om at leiekontrakten av 13. november 1967 for gnr. 30 bnr. 4 i Åseral med dette er falt bort og at den midlertidige leiekontrakten av 3. januar 1971 for gnr. 30 bnr. 4 med foranstående tilleggskontrakt av 4. februar 1976 skal gjelde som endelig leiekontrakt og for både gnr. 30 bnr. 4 og gnr. 30 bnr. 7.

Åseral og Kristiansand, den 21.2. 1976.

Torstein Eikerapen (s)

R. Aamodt-Hansen (s)

Riktig gjenpart bekreftes

(Handwritten signature)



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Anders Kjebekk

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 05 28

Mob.: 979 94 207

anders.kjebekk@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjennomføring. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). 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 eiendomsmeglere.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Laugarhylvegen 5, 4544 FOSSDAL

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

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

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

Budet gjelder til:	Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
--------------------	------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:	
-----------------	--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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