

Nedre Ørnefjellvegen 13

LJOSLAND



Prisantydning: **kr 2 390 000,-**




SØRMEGLEREN

sormeglere.no



Velholdt og innholdsrik leilighet med SKI IN/OUT | 3 soverom | 2 bad | Loftstue | Solrik veranda og terrasse | Stor bod

OMRÅDE
LJOSLAND

ADRESSE
**Nedre Ørnefjellvegen 13, 4540
ÅSERAL**

Prisantydning
kr 2 390 000,-

Omkostninger: **kr 70 650,-**
Totalpris: **kr 2 460 650,-**
Formuesverdi: **kr 968 820,-**
Kommunale avgifter: **kr 11 177,- per år**
Fellesutgifter: **kr 500,-**

BRA-i: 98 m²
BRA-e: 18 m²

BRA Total: 116 m²
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 2005
Soverom: 3
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Festet
Tomteareal: 2500 m²



Janne Clausen Ree
Eiendomsmegler MNEF

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

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

NEDRE ØRNEFJELLVEGEN 13

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 7, bnr. 97, snr. 4
i Åseral kommune.

Areal

BRA - i: 98 m²
BRA - e: 18 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 116 m²
TBA: 29 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 63 m² Gang , 2 Soverom , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom.
BRA-e: 18 m² Utvendig bod, frittstående utvendig bod.

3. etasje

BRA-i: 35 m² Loft: Loftstue , Soverom , Bad , Badstue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

29 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 boenheden.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheden 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.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Kommentar til krav til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja. Det er noe lite dagslysflate i begge soverom hovedetasje.

BRA-e er utvendige boder ved inngang og ved parkering.

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

Boligbygg med flere boenheter Utvendig bod ved inngang er medregnet i arealoversikt.

Frittstående bod på 15 kvm ved parkering er ikke medregnet i arealoversikt.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

2500 m²

Tomtebeskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfestet og ikke oppmålt. I en midlertidig forretning utført i 2005, angir tomtestørrelsen til ca 2500 m² men det vises til at grensene ikke er påvist i marken.

Grunneier er Oddmund Ljosland . Årlig festeavgift er pr. år kr 1928,- . Neste regulering av festeavgifter er i 2026 . Det gjøres oppmerksom på at det foreligger tinglyst forkjøpsrett for grunneier/og at grunneier skal godkjenne overdragelsen ved å signere på skjøtet. Grunneier opplyser at han ikke vil benytte seg av forkjøpsretten. Det gjøres særskilt oppmerksom på at grunneier kan nekte innløsning av tomten da eiendommen ligger til en landbrukseiendom. Se vedlagte festekontrakt.

Festetid

Festeavtalen gir rett til fornyelse (evigvarende.)

Regulering av festeavgift

Siste regulering av festeavgift: 1/6/2021

Neste regulering av festeavgift. 1/6/2026

Avgiften reguleres hvert 5. år iht. konsumprisindeksen.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Grunneier opplyser at mulighet for innløsning av tomten er ikke vurdert.

Festekontrakt datert

01.08.2005.

Beliggenhet

Leiligheten ligger på en utsiktstomt med gode solforhold, like ved alpinbakken og kort vei til løypenettet og turområdene både sommer og vinterstid.

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

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

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

Se www.ljoslandinfo.no for ytterligere info om destinasjonen, skisenteret og snøparadiset Ljosland. Her får du også værmelding og bilder fra live web-cam.

Se www.fjellstova.com for mer informasjon om overnatting, butikk, catering og aktiviteter på Ljosland.

Se www.skisporet.no for oversikt over skiløypene.

På FaceBook-siden "Ljosland 1041 - folk med kjennskap og vennskap til Ljosland" finner man mange tips og idéer til turer og aktiviteter på Ljosland.

Adkomst

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

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

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

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

Fra toppen av Nye Gruvevegen ved krysset til skisenteret: ta til høyre inn på Kvernevassvegen og følger denne til T-krysset. Ta til venstre inn på Farevassvegen. Følg denne til den store parkeringsplassen på toppen

og ta til venstre inn på Ørnefjellvegen. Følg denne til krysset til Nedre Ørnefjellvegen og ta til venstre inn på den. Leilighetsbygget kommer på venstre side og det er innkjøring bak bygget. Leiligheten er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeglaren.

Bygningssakkyndig

Takstmann Leif Vinsjævik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Malte trevinduer med 2 lags glass fra byggeår. Malt hoveddør, boddør og dobbel verandadør. Veranda utenfor stue i tre med trekkverk og høyde 86 cm. Ifølge eier er verandadekke og rekkverksbord skiftet for kun få år siden, i 2018. Terrasse ved frittstående bod etablert i 2022. Etasjeskille i antatt trebjelkelag ned mot nabo i underetasje. Ved punktsjekk av høyder er påvist en forhøyetsone ved dør til stue/kjøkken. Avvik er registrert på opp mot 17 mm. Ukjent årsak til høydeforskjell men ingen andre symptomer på settinger. Pusset elementpipe med peisovn i stue. Pipe er antatt felles med flere enheter. Ifølge eier er keramikkplater inne i peisovnen skiftet i 2023.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet. Fritidsbolig for nåværende eiere siden 2005. Vi har selv benyttet fritidsboligen, og det har ikke vært utleie av denne. Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Våtrom:

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

2.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 2.1.2 Årstall: 2022.

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? 2 Faglært.

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Byttet til nyere toaletter og seter Svigersønn fagbrev rørlegger

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Privat.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Tak, yttervegg og fasade:

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

4.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 4.1.2 Årstall: 2022.

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Bodbygg/anneks ble forsterket mot snøtyngde. Panel demontert endevegger innvendig hos oss og nabo, og plater montert på stenderverk for avstivning. Ny panel montert. Søyle i tillegg montert under drager møne hos oss. Arbeidet ble utført som dugnad, med oppsyn av faglært tømmermann.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Privat.

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

Elektrisitet:

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

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 10.1.2 Årstall: 2021.

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært og ufaglært.

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: El bil lader og stikk utvendig ved inngangsdør - Faglært I tillegg er wi-fi termostater / dimmere montert av eier - ufaglært.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Avitell AS.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Sopp og skadedyr:

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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Nabobygg på tomt har hatt sporadisk mus på kald loft. Vi har ikke registrert mus i vår leilighet.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

Sørmeglere har gleden av å presentere en innholdsrik og velholdt leilighet i del av en 4-mannshytte. Ligger rett ved alpinanlegget som har flere nedfarter og off-pist-løyper. Langrensløypene med kobling til hele løypenettet går like ved. Her kan de yngste gå til/fra alpinbakken på egenhånd mens de voksne går på langrenn. Sommerstid er det kort vei til merkede løyper og andre flotte turområder, med mange muligheter for bla fiske, terrengsykling og padling. Mye bær i heiene rundt.

Inneholder stue og kjøkken i åpen løsning, loftstue, 3 soverom, 2 bad (et m/ opplegg for vaskemaskin) badstue, gang, utvendig bod og anneks. Stor veranda med utgang fra stuen. Romslige uteområder og rikelig med tumleplass for lek og rekreasjon.

Her kan du sette fra deg bilen og nyte alt Ljosland har å by på!

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 Takstmann Leif Vinsjevik den 02.12.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato 27.11.2024. 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:

Fritidsleiligheten ligger i ett område for fritidsbebyggelse på Ljosland i Åseral kommune. Ligger i nedre Ørnefjellsvegen og er etablert i ett område med flere andre firemanns fritidsleiligheter. Ligger sørvendt til med god utsikt og solforhold. Leiligheten er over 2 plan og er etablert med 3 soverom. Eiendommen er opparbeidet med felles innkjørsel og parkering. Hytten er godt velholdt og fremstår som godt ivaretatt gjennom årene. Det er etablert frittstående bod ved parkeringsplassen.

Følgende avvik har fått TG2:

- Det er avvik på våtrom.
- Det anbefales el-tilsyn.
- Det mangler håndløper i trappeløp.
- Det er høydeavvik på gulv i stue/kjøkken.
- Rekkverkshøyde på veranda anbefales å forhøyes.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Solrik beliggenhet med god utsikt nedover dalen.
- 3 soverom.
- God parkering på eiendommen.
- Romslig stue/kjøkken samt egen loftsstue.
- Romslige terrasser flere plasser på eiendommen.
- Elbillader installert.
- Badstue
- Egen frittstående bod.

Lovlighet:

Boligbygg med flere boenheter:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Mottatte tegninger stemmer overens med dagens løsninger.

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

Selger anfører at det kan medfølge løsøre og tilbehør mot et tillegg.

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: komfyr, oppvaskmaskin og kombiskap.

Moderniseringer og påkostninger

2014 - Bygging av bodbygg - egen byggesak

2016 - Stekeovn kjøkken

2018 - Nytt gulv terrasse utenfor stue

2021 - Fotocelle hovedbygg

2021 - El.bil lader - folkelader / dobbelt stikk - nye kurser

2022 - Nytt kjøleskap kombi - kjøkken

2022 - Oppvaskmaskin med frontdør

2022 - Byttet til led pærer 1 og 2 etg hovedbygg+utvendig i det meste

2022 - Platting og markise uteplass ved bodbygg

2022 - Toaletter og seter 1 og 2 etg

2023 - Nye frontbord terrasse utenfor stue

2023 - Keramikk plater innvendig i vedovn

2023 - Innlegg av fiber

2023 - Fjernstyring / app panelovner 1 og 2 etg

2023 - Fjernstyring / app varmekabler bad og gang 1 etg

2023 - Cavius alarm(IF sikkerhet) brann og innbrudd hovedbygg - fjernstyres via app

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telenor.

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

Parkering

Parkering på fellesarealet bak leilighetene. Det er montert el-bil-lader av typen Folkeladeren.

Forsikringsselskap

Frende

Polisnummer

553560

ENERGI

Oppvarming

Varmekabler i gang og på begge våtrom. Peisovn i stuen. Ellers basert på annen elektrisk oppvarming.

Installert fjernstyring av panelovner og varmekabler.

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

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 11 177

Kommunale avgifter år 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: Standardrenovasjon/ HÅR er kr. 3533,- /år, feiekontroll 445,-/år, årsabonnement vann 2088,- og årsabonnement kloakk 5110,-. I tillegg kommer forbruk vann/avløp iflg. måler med hhv. kr. 41,- og 79,- / m³.

Formuesverdi primær Kr 968 820

Formuesverdi primær år 2022

Formuesverdi sekundær Kr 0

Årlig velavgift Kr 10 500

Velforening

Pliktig medlemskap i Ljosland Vest Velforening (LVV) som bla dekker løypekjøring, avsetning til veivedlikehold, brøyting av hovedveier og stikkveier (inn til hytta) og felles parkeringsplass ved hovedveien. Brøyting av stikkvei/parkering skjer via medlemskapet i LVV og er inkludert i velavgiften (nytt fra 2021). Medlemmene får tilgang til brøyteappen brøyte.no og melder der når de skal opp på hytten.

Årlig festeavgift Kr 1 928

Tilbud lånefinansiering

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

BOENHETEN

Eierbrøk
1000/6488

Felleskostnader inkluderer

Utvendig beis, lift-leie og forsikring av bygget. Fellesutgiftene betales kvartalsvis. På sist årsmøte (mars 2024) ble det vurdert at utvendig beising ikke er nødvendig før om et par år, da vil også eventuelt skifte av farge på dører/vinduer diskuteres.

Felleskostnader pr. mnd Kr 500

SAMEIET

Sameienavn
Ørnefjell 2

Om sameiet

Sameiet består av 8 seksjoner. Det er etablert et styre og det avholdes årsmøter. Se vedlagte vedtekter for ytterligere informasjon.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter, regnskap og årsmøtereferat er vedlagt prospektet og må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier

plikter å følge sameiets vedtekter.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

FORRETNINGSFØRER

Forretningsfører

Ikke aktivt sameie

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4224/7/97/4:

09.11.2005 - Dokumentnr: 5656 - Festekontrakt - vilkår Gjelder feste Årlig festeavgift: NOK 1 300

Bestemmelser om regulering av leien BORTFESTER MÅ SAMTYKKE I OVERDRAGELSE Med flere bestemmelser

15.02.2005 - Dokumentnr: 782 - Erklæring/avtale Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. Gjelder denne registerenheten med flere

09.11.2005 - Dokumentnr: 5656 - Festekontrakt - vilkår Årlig festeavgift: NOK 1 300 Bestemmelser om regulering av leien BORTFESTER MÅ SAMTYKKE I OVERDRAGELSE Med flere bestemmelser

28.01.2020 - Dokumentnr: 2038001 - Erklæring/avtale Avtale om utjamningsordning ved salg og bortfeste av hyttetomter på Ljosland i Åseral Gjelder denne registerenheten med flere

21.11.2024 - Dokumentnr: 2274516 - Erklæring/avtale Avtale om utjamningsordning ved salg og bortfeste av hyttetomter på Ljosland i Åseral Gjelder denne registerenheten med flere

15.02.2005 - Dokumentnr: 782 - Seksjonering Opprettet seksjoner: Snr: 4 Formål: Bolig Sameiebrøk: 1000/6488 Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 1 - 8.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 26.10.2005. Ferdigattesten gjelder nybygg fritidsbygg med 4 bueiningar-seksjonsnummer 1-4. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er gjort enkelte endringer på planløsningen ved at trappeløpet er bygget rett i stedet for vinklet, badet er forlenget inn i gangarealet under opprinnelig tegnet trapp og på loftet er et soverom utvidet inn i loftstuearealet og et soverom er inntatt i loftstuen. Det er laget et kaldloft/bodareal over badet for oppbevaring av bla sentralstøvsuger.

Det foreligger søknad og løyve til oppføring av boder, datert 31.03.2014. Løyve ble gitt på dispensasjon relatert til plassering og at det er anført at det senere ikke kan oppføres garasjer. Bodene inngår ikke i sameiebrøken som er oppgitt da det ikke er foretatt en reseksjonering etter oppføring. Det er 4 (av 8) seksjonseiere som bygget 5 boder. De har bruksrett til hver sin bod og har lagt inn strøm fra egen leilighet til sin bod. Det foreligger ikke skriftlig avtale relatert til dette.

Det er avvik mellom godkjente tegninger for boden til denne seksjonen ved at det er laget en platting ved siden av boden. Endringen(e) er ikke omsøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

16.12.2004.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei frem til eiendommen, privat stikkvei/parkering. Stikkveien vedlikeholdes av eierne i fellesskap. Brøyting av stikkvei er inkludert i velavgiften og bestilles i appen Brøyte.no. Den private veien er en del av veinettet som vedlikeholdes av Ljosland Vest Velforening (LVV). Mer

informasjon under Punktet Velforening.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, felles gangareal, felles parkeringsplass, offentlig friområde m.m., og tilhører bebyggelsesplan for K11, del av Ørnefjell II, datert 9.12.2004 og reguleringsplan for Ørnefjell II, datert 24.06.2004. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

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

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

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 2 390 000

Totalpris

Kr 2 460 650

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 390 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

59 750,00 (Dokumentavgift)
9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

60 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
70 650,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 450 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
2 460 650,00 (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 2,30 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 14.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 12.490,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 93 760,00,- 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

Trond Knutsen

Beate Synnøve Weistad Knutsen

Oppdragsansvarlig

Janne Clausen Ree

Eiendomsmegler MNEF

Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no

Tlf: 958 21 623

Ansvarlig megler

Janne Clausen Ree

Eiendomsmegler MNEF

Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no

Tlf: 958 21 623

Sørmegleren AS, avd. Mandal, Store Elvegata 35

4502 Mandal

Tlf: 382 66 666

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

05.12.2024



PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.



Stuen er lys med vinduer fra to sider og utgang til veranda foran leiligheten



Det er god plass til å møblere i flere soner



Kjøkkenet i lekre, moderne farger





Soverom i hovedetasjen (1 av 3) - det er store skyvedørgarderoper på alle soverommene



Soverom i hovedetasjen (2 av 3)



Soverom i 2. etg (3 av 3)



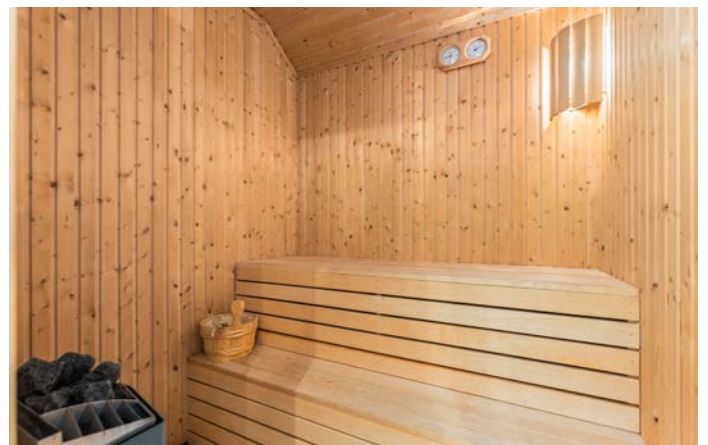
Romslig gang med gode oppbevaringsmuligheter og trappeløpet til 2. etg



Badet i hovedetasjen (1 av 2) er innredet med dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin



Badet i 2. etg er innredet med dusjkabinett og badstue





Lofstuen med god plass til sofagruppe, tv-krok og lek



Også her er det gode oppbevaringsmuligheter



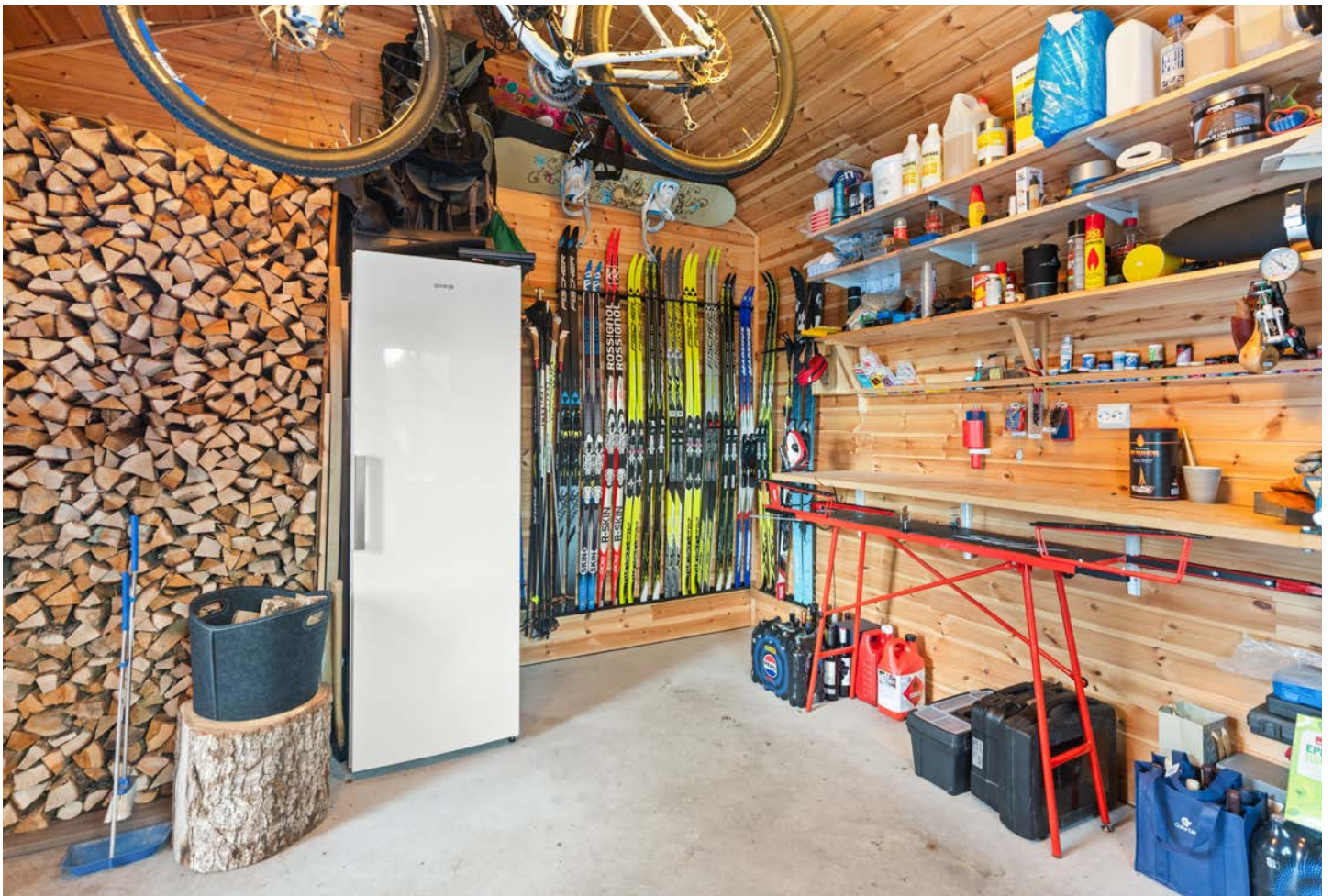
Velholdte og romslige uteområder som grenser til et friområde bak



Boden grenser til friområdet og har flott fjellfauna tett på



Utendørs bod like ved inngangspartiet med god plass til lagring



Stor rom i den frittliggende boden med god plass til oppbevaring og prepping av ski og annet friluftsutstyr



Nabolagsprofil

Nedre Ørnefjellvegen 13

Høyde over havet

740 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 59 min	🚗
🚝 Ljosland skisenter Linje 178	20 min	🚶 1.5 km

Avstand til byer

Lyngdal	1 t 43 min	🚗
Kristiansand	1 t 55 min	🚗
Arendal	2 t 26 min	🚗
Stavanger	3 t 34 min	🚗

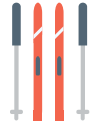
Ladepunkt for el-bil

🚗 Ljosland Skisenter	24 min	🚶
----------------------	--------	---

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 25 m
- 51 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Ljosland skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

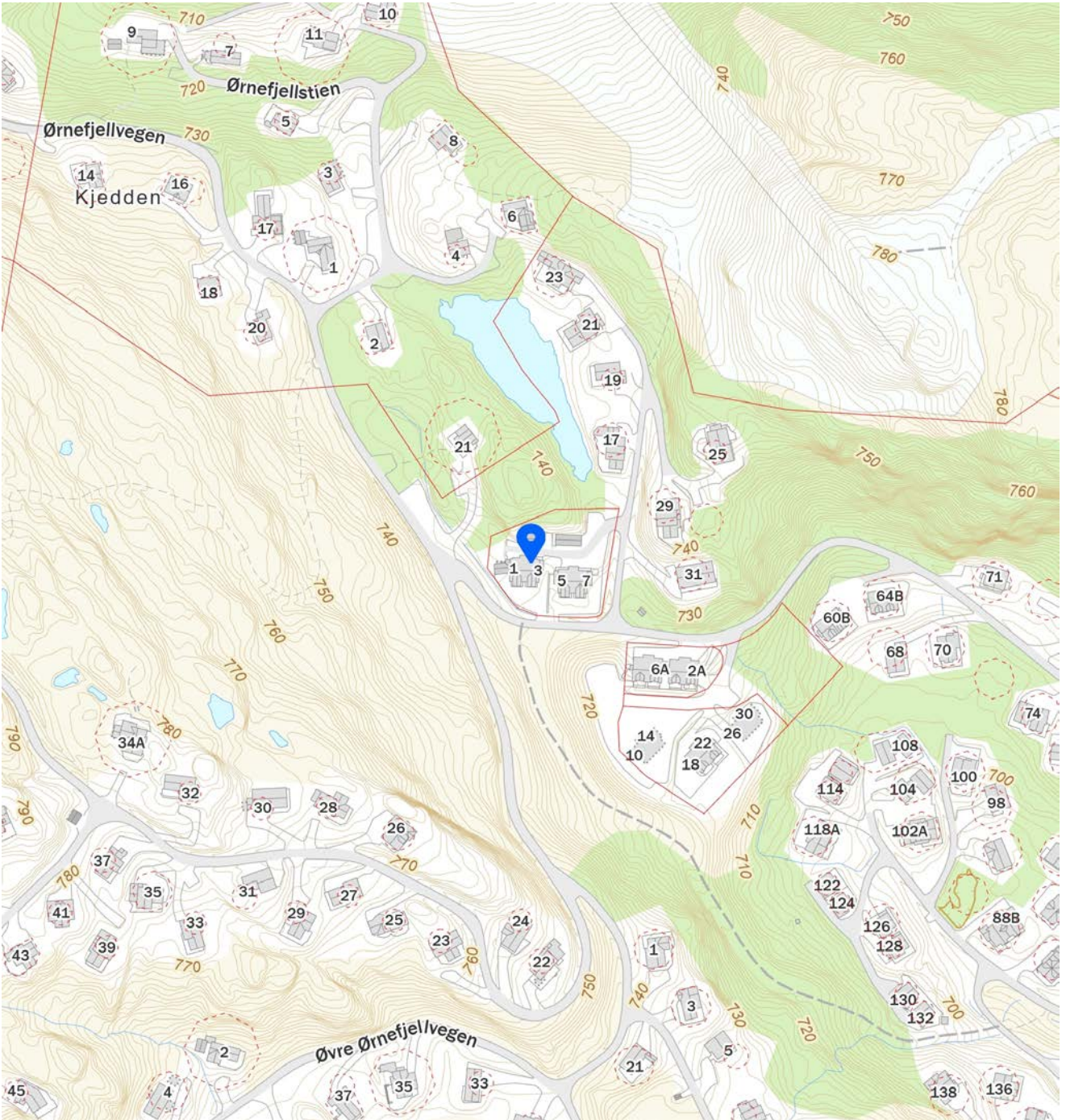
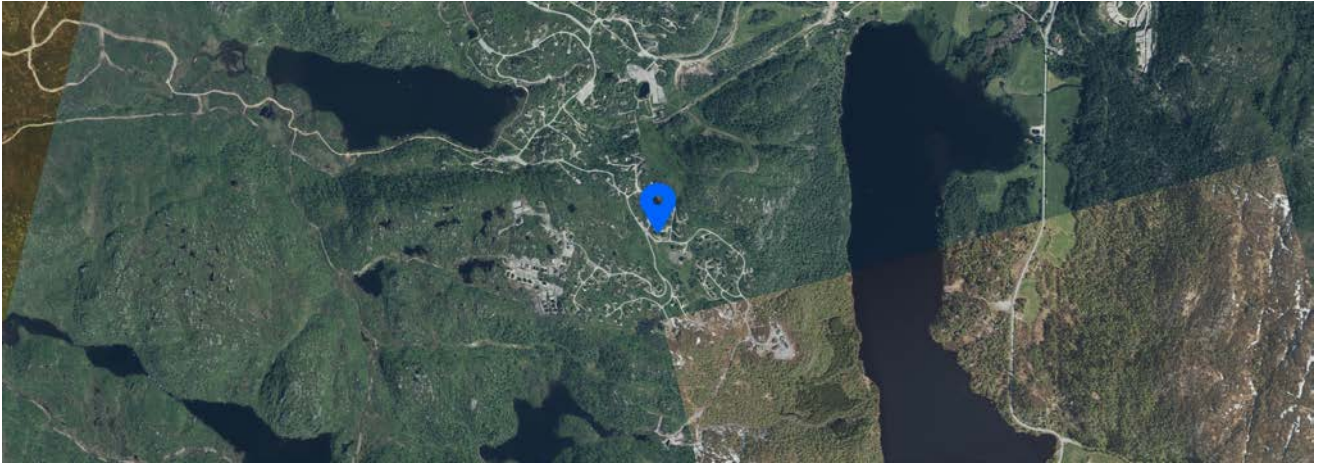
Kyrkjebygd fleirbrukshall (kulturbygg)	30 min	🚗
--	--------	---

Sport

🏠 Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	30 min	🚗 25.9 km
🏠 Lislehylen sandvolleyballbane Ballspill	30 min	🚗 26 km

Dagligvare

Snarkjøp Ljosland Stovesjappa As	7 min	🚗
Coop Prix Åseral Post i butikk, PostNord	29 min	🚗 25.6 km



Tilstandsrapport

📍 Nedre Ørnefjellvegen 13, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

gnr. 7, bnr. 97, snr. 4

Sum areal alle bygg: BRA: 116 m² BRA-i: 98 m²



Befaringsdato: 27.11.2024

Rapportdato: 02.12.2024

Oppdragsnr.: 20835-1667

Referansenummer: SK3105

Autorisert foretak: Lindesnes 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.



Takstmann & Byggesetter Kvinnen Troland mob: 992 76 876
Takstmann & Byggesetter Leif Vinsjevik 412 30 081
Org nr 925 369 047 mva epost: Lindesnestakst@lindesnestakst.no

Rapportansvarlig

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Fritidsleiligheten ligger i ett område for fritidsbebyggelse på Ljosland i Åseral kommune.

Ligger i nedre Ørnefjellsvegen og er etablert i ett område med flere andre firemanns fritidsleiligheter.

Ligger sørvendt til med god utsikt og solforhold. Leiligheten er over 2 plan og er etablert med 3 soverom.

Eiendommen er opparbeidet med felles innkjørsel og parkering.

Hytten er godt velholdt og fremstår som godt ivaretatt gjennom årene.

Det er etablert frittstående bod ved parkeringsplassen.

Nevneverdige sammendrag av avvik TG2:

- Det er avvik på våtrom.
- Det anbefales el-tilsyn.
- Det mangler håndløper i trappeløp.
- Det er høydeavvik på gulv i stue/kjøkken.
- Rekkverkshøyde på veranda anbefales å forhøyes.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Solrik beliggenhet med god utsikt nedover dalen.
- 3 soverom.
- God parkering på eiendommen.
- Romslig stue/kjøkken samt egen loftsstue.
- Romslige terrasser flere plasser på eiendommen.
- Elbillader installert.
- Badstue
- Egen frittstående bod.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller på mail leif@lindesnestakst.no for utfyllende informasjon om rapporten.

Lykke til på visning

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

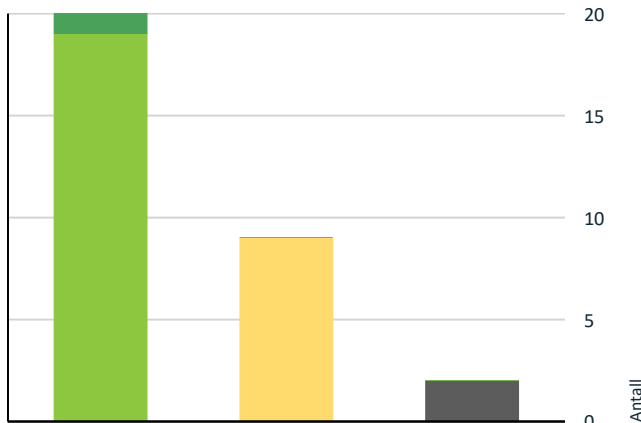
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Mottatte tegninger stemmer overens med dagens løsninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Etasje 2 > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2005

Anvendelse

Fritid

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2014	Tilbygg	Ny utvendig frittstående bod.
2018	Modernisering	Nytt terrassedekke på veranda.
2021	Modernisering	Elbillader installert.
2022	Modernisering	Ny plattning etablert ved utebod.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Malte trevinduer med 2 lags glass fra byggeår.
Normal slitasje må forventes.

TG 1 Dører

Malt hoveddør, boddør og dobbel verandadør.
Dører er fra byggeår og normal slitasje må forventes.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda utenfor stue i tre med trekkverk og høyde 86 cm.
Ifølge eier er verandadekke og rekkverksbord skiftet for kun få år siden, i 2018.

Terrasse ved frittstående bod etablert i 2022.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverkshøyde på 86 cm er noe lavt etter dagens forskrifter.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverkshøyde må endres for å tilfredsstille krav på byggemeldingstidspunktet.

Dagens krav til rekkverk er 1 meters høyde ved verandaer over 0,5 meters høyde.

Det anbefales å forhøye rekkverk til minst 1 meters høyde.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulver med Helter eikegulv i stue/kjøkken, furugulv i resterende rom unntatt gang som er flislagt.

Vegger og himling med trepanel.

Overflater er godt ivaretatt gjennom årene.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i antatt trebjelkelag ned mot nabo i underetasje. Ved punktsjekk av høyder er påvist en forhøyetsone ved dør til stue/kjøkken. Avvik er registrert på opp mot 17 mm. Ukjent årsak til høydeforskjell men ingen andre symptomer på settinger.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Radon

Radonsperre var ikke aktuell mht. byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Pipe og ildsted

Pusset elementpipe med peisovn i stue.

Pipe er antatt felles med flere enheter.

Ifølge eier er keramikklater inne i peisovnen skiftet i 2023.

Tilstandsrapport

TO 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp til loftet.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TO 1 Innvendige dører

Malte furudører.

VÅTROM

LOFT > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Aquatile plater på vegger samt panelt himling.
Det er påvist enkelte sprekker/manglende fug i overganger oppkantflis mot veggplater.

Vurdering av avvik:

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

Dør til badstue er plassert i våtsonen for dusjhjørne.
Det mangler noe fug i overgang oppkantflis til veggplater.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er etablert dusjkabinett med tette vegger men det anbefales å bytte ut uegnede materialer i våtsonen med egnet materiale.
Overganger bør fuges/forsegles.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

TO 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med oppkantflis mot veggplater.
Det er etablert 12 mm fall fra topp flis dørterskel til topp slukrist under dusjkabinett. Dette utgjør 1:100 fall og en akseptert løsning.
Deler av baderommet mot knevegg har flatt fall men har ingen vanninstallasjoner.
Det er ikke etablert oppkant ved dørterskel

Vurdering av avvik:

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

Det er fall på 12 mm til sluk og uten oppkant ved dørterskel.
Det er sprekke i silikonfug ved oppkantflis i dusjsone.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.
- Fuger bør skiftes ut.

Skift ut silikonfuger og overvåk situasjonen jevnlig for ytterligere sprekker.

Våtrom fungerer med avvik men ved fornyelse av bad så må dagens forskrifter følges mht. fall.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under dusjkabinett med synlig belegg bak klemring.

Vurdering av avvik:

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

Membran har en forventet levetid på opp mot 25 år.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte membranarbeider i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant, toalett samt dusjkabinett.
Toalett er nytt i 2023, ellers er installasjoner fra byggeår.

LOFT > BAD

TO 1 Ventilasjon

Mekanisk vifte med avtrekk ut til taket samt tilluft via dørterskel.

LOFT > BAD

TO II Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da aktuell våtsonen ligger mot nabovegg. Det er installert dusjkabinett med tette vegger uten direkte belastning mot vegger.

Ved bruk av fuktindikator er det ikke påvist unormale forhold og det er ikke påvist fukt eller misfarginger i overflater.

Det kan allikevel ikke utelukkes skjulte fuktforekomster i konstruksjonen og det anbefales å jevnlig overvåke utsatte områder for i en tidlig fase gjøre utredninger og utbedringer ved symptomer.

Tilstandsrapport

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Aquatile plater på vegger samt panelt himling.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med oppkant flis.
Oppkant ved dørterskel på ca. 10 mm.
Det er totalt fall på 27 mm til sluk under dusjkabinett fra topp flis ved dør.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under dusjkabinett med synlig belegg bak klemring.

Vurdering av avvik:

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

Membran har en forventet levetid på opp mot 25 år.
Det mangler dokumentasjon på utførte membranarbeider i våtrommet

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Servant, toalett samt dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin etablert.
Toalett er nytt i 2022, ellers er installasjoner fra byggeår.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk vifte med avtrekk ut til taket samt tilluft via dørterskel.

ETASJE 2 > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da aktuell våtsone ligger mot nabo.
Ved bruk av fuktindikator er det ikke påvist unormale forhold og det er ikke påvist fukt eller misfarging i overflater.

Det kan allikevel ikke utelukkes skjulte fuktforekomster i konstruksjonen og det anbefales å jevnlig overvåke utsatte områder for i en tidlig fase gjøre utredninger og utbedrelser ved symptomer.

KJØKKEN

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Profilert innredning med laminat benkeplate.
Hvitevarer bestående av kjøl/frys, oppvaskmaskin og komfyr.
Komfyr er ifølge eier ny i 2016, kjøl/frys og oppvaskmaskin er ny i 2022.

ETASJE 2 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut på taket.

SPESIALROM

LOFT > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue etablert innenfor baderommet.
Består av panelte vegger og himling samt trelemmer på gulv med underliggende belegg.
Ukjent oppbygging da dette er skjult konstruksjon men det er ikke påvist avvik.
Det er etablert ventiler i vegg.

LOFT > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Badstuovn med elektrisk tilkobling.
Det er ikke gitt opplysninger om defekter på ovn.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Tilstandsrapport

Rør i rør system som vannforsyning. Sentral plassert i bod med synlig dreneringshull i vegg ledet til baderommet.
Stoppekran etablert i bod.

TG 1 Avløpsrør

PVC avløpsrør fra byggeår.
Stakemuligheter via toaletter.
Det antas at lufting av anlegget er felles med andre leiligheter.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i vegg og vinduer.

TG 1 Varmtvannstank

VVS tank fra 2005 på ca. 120 liter plassert i bod.
Avrenning av eventuell lekkasjevann ledes til baderom.

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

El-anlegg fra byggeår.
Skap plassert i entre med god kursoversikt.
Det er utført enkelte oppgraderinger gjennom årene og det kan nevnes ny kurs til bod, tilførsel av strøm til frittstående bod samt ny elbillader.
Eier har fremlagt samsvarserklæringer på alle utførte elektroarbeider.
Varmekabler etablert i gang og begge våtrom.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2005

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Sønnico AS med utførte arbeider ved byggeår. AVS Elektro AS utførte arbeider vedrørende ny frittliggende bod. Avitel AS med etablering av Elbillader.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branttilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ifølge eier har det ikke vært el-tilsyn de siste 5 årene og det anbefales generelt å foreta en el-kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Tilstandsrapport

Brannslukningsapparat fra 2022 samt røykvarslere i hver etasje.

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

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

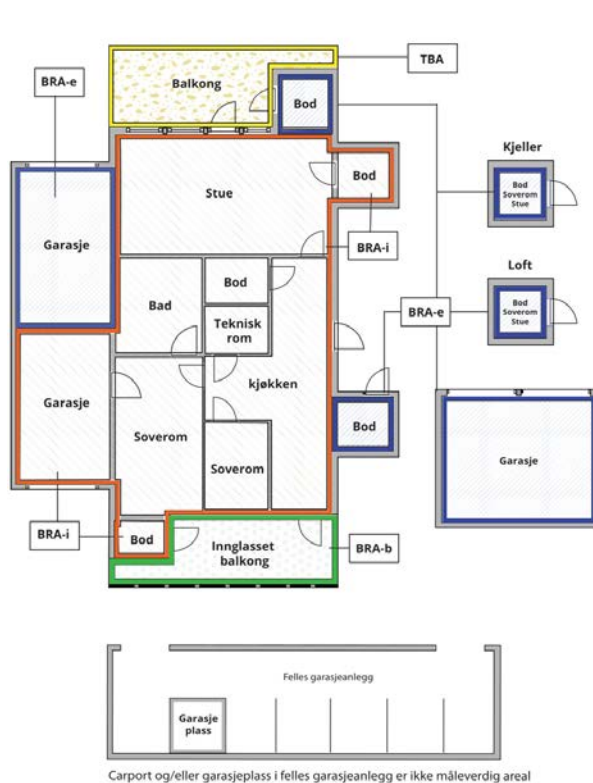
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bod
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, skjehveter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 2	63	18		81	29		81
Loft	35			35		7	42
SUM	98	18			29	7	123
SUM BRA	116						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 2	Gang , 2 Soverom , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom	Utvendig Bod , Frittstående utvendig Bod	
Loft	Loftstue , Soverom , Bad , Badstue		

Kommentar

BRA-e er utvendige boder ved inngang og ved parkering.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mottatte tegninger stemmer overens med dagens løsninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Les videre i rapport.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Det er noe lite dagslysflate i begge soverom hovedetasje.

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)
Boligbygg med flere boenheter	98	4

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Utvendig bod ved inngang er medregnet i arealoversikt.

Frittstående bod på 15 kvm ved parkering er ikke medregnet i arealoversikt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.11.2024	Leif Arne Vinsjevik	Takstingeniør
	Trond Knutsen	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	7	97		4	0 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet

Adresse

Nedre Ørnefjellvegen 13

Hjemmelshaver

Knutsen Beate Synnøve Weistad, Ljosland
Oddmund, Knutsen Trond

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Ligger i Nedre Ørnefjellvegen på Ljosland i Åseral kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Ligger som en del av en firemanns fritidsbolig med felles parkering og innkjørsel.

Tinglyste/andre forhold

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type	Kommentar
800 000	2011	Annet	Overdragelse gjelder utkjøp av 50 % andel av leilighet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: 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 fuktøk (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 slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• 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/SK3105>

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

Egenerklæring

Nedre Ørnefjellvegen 13, 4540 ÅSERAL

25 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nedre Ørnefjellvegen 13

Postadresse

Nedre Ørnefjellvegen 13

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?

Overtok nybygg fra Konsmo Fabrikker høst 2005

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Fritidsbolig for nåværende eiere siden 2005

Vi har selv benyttet fritidsboligen, og det har ikke vært utleie av denne.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Hovedselger

Knutsen, Trond

Medselger

Knutsen, Beate Synnøve Weistad

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

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet til nyere toaletter og seter Svigersønn fagbrev rørlegger

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Privat

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

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

2022

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bodbygg/anneks ble forsterket mot snøtyngde. Panel demontert endevegger innvendig hos oss og nabo, og plater montert på stenderverk for



avstivning. Ny panel montert. Søyle i tillegg montert under drager møne hos oss. Arbeidet ble utført som dugnad, med oppsyn av faglært tømmermann.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Privat

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?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2021

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

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

El bil lader og stikk utvendig ved inngangsdør - Faglært I tillegg er wi-fi termostater / dimmere montert av eier - ufaglært

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Avitell AS

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør



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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på 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

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Nabobygg på tomt har hatt sporadisk mus på kald loft.
Vi har ikke registrert mus i vår leilighet.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 94293019

Egenerklærings skjema

Name
Knutsen, Trond

Date
2024-11-25

Identification

 Knutsen, Trond

Name
Knutsen, Beate Synnøve

Date
2024-11-25

Weistad

Identification

 Knutsen, Beate Synnøve
Weistad



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

Knutsen, Trond

25/11-2024

BANKID

Knutsen, Beate Synnøve

10:28:40

BANKID

Weistad

25/11-2024

18:09:26



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.

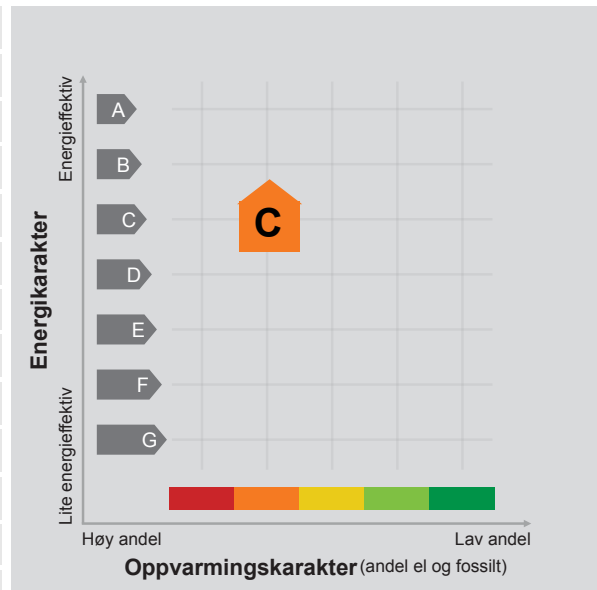
- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
 Kjøleskap / kombiskap Frysenskap / -boks Komfyr/stekeovn/koketopp
 Oppvaskmaskin Annet: Alt annet avtales evt mot et pristillegg
-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

..forts. neste side

Selgers initialer

ENERGIATTEST

Adresse	Nedre Ørnefjellvegen 13
Postnummer	4540
Sted	ÅSERAL
Kommunenavn	Åseral
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	97
Seksjonsnummer	4
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22319116
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	9e382045-9210-40f4-b15c-a5b2c810c84d
Dato	05.10.2023



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Redusér innnetemperaturen**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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


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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Firemannsbolig
Byggeår	2005
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	100
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen


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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **800 49 003**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedre Ørnefjellvegen 13
Postnummer: 4540
Sted: ASERAL
Kommune: Aseral
Bolignummer:
Dato: 05.10.2023 16:20:25
Energimerkenummer: 9e382045-9210-40f4-b15c-a5b2c810c84d

Kommunenummer: 4224
Gårdsnummer: 7
Bruksnummer: 97
Seksjonsnummer: 4
Festenummer: 0
Byggningsnummer: 22319116

Brukertiltak

Tiltak 1: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 2: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 5: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 6: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 7: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Tiltak utendørs

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

Tiltak 10: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 11: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	17.02.2005	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	1000/6488	Bruk av grunn	()

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	7/97, 7/97/0/1, 7/97/0/2, 7/97/0/3, 7/97/0/4, 7/97/0/5, 7/97/0/6,
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	7/97/0/7, 7/97/0/8

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
KNUTSEN TROND F020664*****	Fester (F) 3/4	FIDJEMOEN 74 4628 4628 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)
KNUTSEN BEATE SYNNØVE W F060667*****	Fester (F) 1/4	FIDJEMOEN 74 4628 4628 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)
LJOSLAND ODDMUND F041256*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	NEDREGARDSVEGEN 8 4540 4540 ÅSERAL	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Nedre Ørnefjellvegen 13	H0103	7/97/0/4	100	6	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Nedre Ørnefjellvegen 13

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22319116		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	26.10.2005

1: Bygning 22319116: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 26.10.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	324,4
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	324,4
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	157,2
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	16.12.2004	22.04.2005
Igangsettingstillatelse	20.12.2004	22.04.2005
Tatt i bruk	26.10.2005	10.11.2005
Endre bygningsdata	23.01.2024	23.01.2024

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Nedre Ørnefjellvegen 13	H0103	7/97/0/4	100	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	73,8	73,8	0	0	0
H02	0	0	126,2	126,2	0	0	0
H01	0	0	124,4	124,4	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 7/97

Bruksnavn		Beregnet areal	2691.7
Etablert dato	12.01.2005	Historisk oppgitt areal	2546
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6516728.42	403680.83	0	Ja	2691.7	



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	97	Festenr.		Seksjonsnr.	4
Adresse	Nedre Ørnefjellvegen 13, 4540 ÅSERAL								

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

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070055
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR LJOSLAND 2006-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.11.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/465/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Ljosland%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	Delareal 2 692 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070055
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR LJOSLAND 2006-2030
Plantype	Kommunedelplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.11.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/465/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Ljosland%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	Delareal 2 692 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20040044
Navn	BEBYGELSESPAN FOR K11, DEL AV ØRNEFJELL II
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	09.12.2004

Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/200/K%2011%20-%20f%20c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 162 m ² Formål Felles gangareal
	Delareal 223 m ² Formål Felles grøntareal
	Delareal 529 m ² Formål Fritidsbebyggelse
	Delareal 99 m ² Formål Felles parkeringsplass
	Delareal 700 m ² Formål Felles avkjørsel
	Delareal 182 m ² Formål Frisiktsone
	Delareal 432 m ² Formål Offentlig friområde

Id	20040041
Navn	REGULERINGSPLAN FOR ØRNEFJELL II
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	24.06.2004
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/442/%c3%98rnefjell%20II%20f%20c3%b8resegner.pdf
Delarealer	Delareal 1 m ² Formål Privat veie
	Delareal 546 m ² Formål Friluftsområde



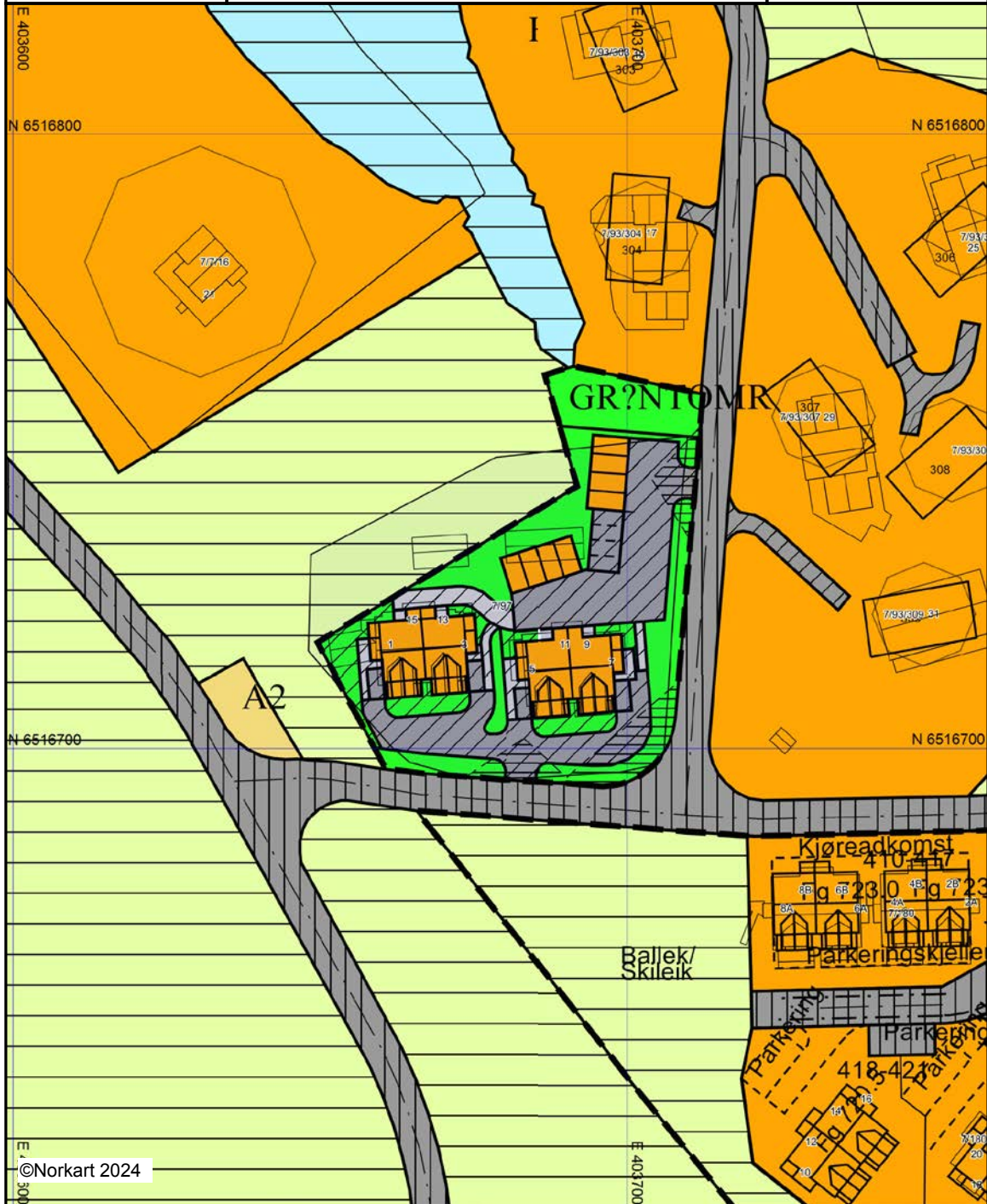
Åseral kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/97/0/4
Adresse: Nedre Ørnefjellvegen 13
Utskriftsdato: 21.11.2024
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 utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.


Tegnforklaring


Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 22)
 Område for fritidsbebyggelse


Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)
 Friområder

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)
 Privat veg


 Friluftsområde (på land)

 Friluftsområde i sjø og vassdrag

 Frisiktsone ved veg


 Annet spesialområde


Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 28)


 Felles avkjørsel


 Felles gangareal

 Felles parkeringsplass


 Felles grøntanlegg


Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 29)
 Grense for restriksjonsområde


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

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

 Regulert kant kjørebane

 Regulert parkeringsfelt

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Eiendomskart for eiendom 4224 - 7/97//4



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

----- Eiendomsgr omtvistet	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
- - - - - Hjelpelinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
..... Hjelpelinje fikativ	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
..... Hjelpelinje punktfaste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
- - - - - Hjelpelinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet		● Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 691,70 m ²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6516728,42	Øst 403680,83

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6516700,48	403661,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	20,38	
2	6516697,76	403664,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	4,17	
3	6516695,05	403674,42	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,21	
4	6516695,29	403685,66	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,24	
5	6516696,13	403698,71	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	13,08	
6	6516697,2	403703,81	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	5,21	
7	6516697,85	403705,03	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,38	
8	6516698,44	403705,62	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,83	
9	6516699,27	403705,97	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	0,90	
10	6516700,41	403706,07	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	1,14	
11	6516738,6	403708,68	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	38,28	
12	6516750,82	403709,85	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,28	
13	6516747,43	403678,63	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,40	
14	6516731,59	403648,48	10 cm	Fjell (FJ)	Off. godkjent grensemerke (51)	34,06	
15	6516715,9	403648,09	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,69	

Returneres etter tinglysing til

TINGLYST

i 5 FEB. 2005

 KRISTIANSAND TINGRETT
 DAGBOKNR.: 782

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner/reseksjonering

(stryk det som ikke passer)

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunenr	Kommunens navn	Gnr	Bnr
1026	Aseral	7	97

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/9 siffer) ²⁾	Navn	Ideelt andel ³⁾
041256	Oddmund Ljosland	

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mått ⁴⁾	Brek (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mått ⁴⁾	Brek (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mått ⁴⁾	Brek (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mått ⁴⁾	Brek (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	622	B	13				25				37			
2	B	622	B	14				26				38			
3	B	1000	B	15				27				39			
4	B	1000	B	16				28				40			
5	B	622	B	17				29				41			
6	B	622	B	18				30				42			
7	B	1000	B	19				31				43			
8	B	1000	B	20				32				44			
9				21				33				45			
10				22				34				46			
11				23				35				47			
12				24				36				48			
Sum tellere: 6488								= nevner: 6488							

4. Supplerende tekst ⁷⁾
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måle fellesarealene endres.
 Doknr: 782 Tinglyst: 15.02.2005 Emb. 039 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

- a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd
- b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen
- c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter
- d) bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven
- e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov
- f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)
- g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom
- h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig
- i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft.
 På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).
- c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)
- e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Åseral 26 JAN. 2005	Oddmund Ljøslund ODDMUND LJOSLAND	

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾	
<input type="checkbox"/> Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller <input type="checkbox"/> Styret erklærer at sameiemøtet har samtykket til reseksjonering (§ 30)	
Sted, dato	Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/> Befaring er foretatt <input checked="" type="checkbox"/> Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁸⁾ <input checked="" type="checkbox"/> Tillatelsen er inntatt nedenfor <input type="checkbox"/> Tillatelsen følger vedlagt				
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr	Bnr	Fnr	Snr	
7	97		1-8	ÅSERAL kommune
Dato		Stempel og underskrift		
14.02.2005		  Åseral kommune Avd. for drift og utvikling		

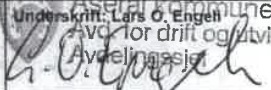

Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Fellet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiemøtets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

Kommune		Mellombels forretning	
 ÅSERAL KOMMUNE Rådhuset 4540 ÅSERAL	Journalnummer		001/05
	Saksnr		Løpenr
	05/00006 / 3		143/05
	Med grensejustering		
Uten grensejustering			


Elgodom	Gnr	Bnr	Festnr	Dagbokstempel
	7	97		
Representasjonspunkt	Bruksnavn/adresse			TINGLYST 05.01.2005 KARTFORRETNING OG TINGLYST DATUM 2005 226
	X	Y	Z	
	87235	-60793		
	Kartblad	x	Landsnett	
	BD019-1-53			

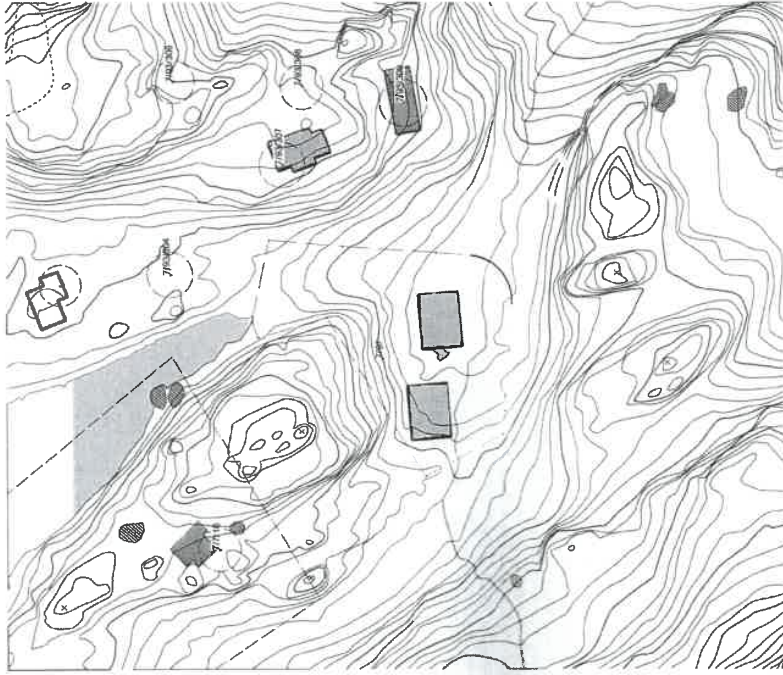
I samsvar med delingslova av 23.juni 1978, nr 70 § 2-6, vert det attestert at det er rekviert				
Dato	05.01.2005			
Rekviert	<input checked="" type="checkbox"/>	Delingsforretning for ein parsell av	Gnr.7.	Bnr.93.
		Kartforretning over festegrunn av		
Rekviert	Oddmund Ljosland			
Løyve		Bygningsrådet i møte den	Dato	Saksnr
	<input checked="" type="checkbox"/>	Etter delegasjon den	07.01.2005	05/0002
Nødvendig løyve frå andre organ er og gjevne, sjå plb. § 63 nr.3 jfr. § 95 nr.2				
Spesifikasjon	Sjå kartutsnitt på baksida.			
Lokalisering og grenser	<input type="checkbox"/>	Er påvist i marka	Ca areal: 2500 m ² .	
	<input checked="" type="checkbox"/>	Er ikkje påvist i marka		
Innbetalte gebyr	15068,-			
Målebrev	Frist for utferding av målebrev : 12.01.2008			

Underskrift			
Fullstendig forretning skal vera gjennomført ved at målebrev er utferda innan den oppgjevne tidsfrist. Etter søknad kan fylkesmannen forlenga fristen. Villkåra for å fullføre forretninga er til stades.			
Stad	Dato	Underskrift: Lars O. Engen	Underskrift: Odln Refsnes
Åseral	12.01.2005	 Avg. for drift og utvikling Avdelingsleder	

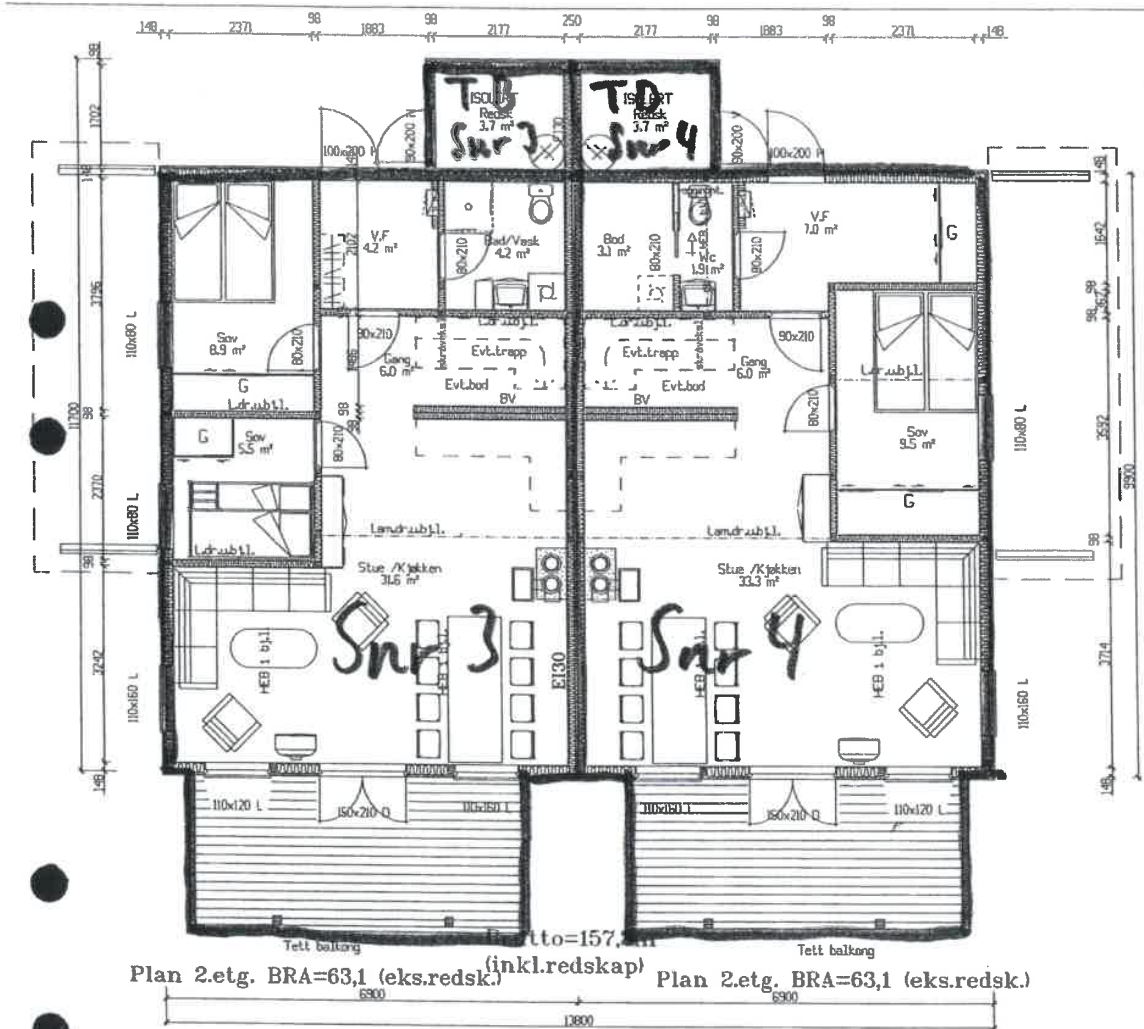
Tinglysning	
Dagbokstempel	Tinglysningsstempel

Forretninga er fullstendig gjennomført ved at målebrev er utferda:		
Dato	Målebrev nr:	Underskrift

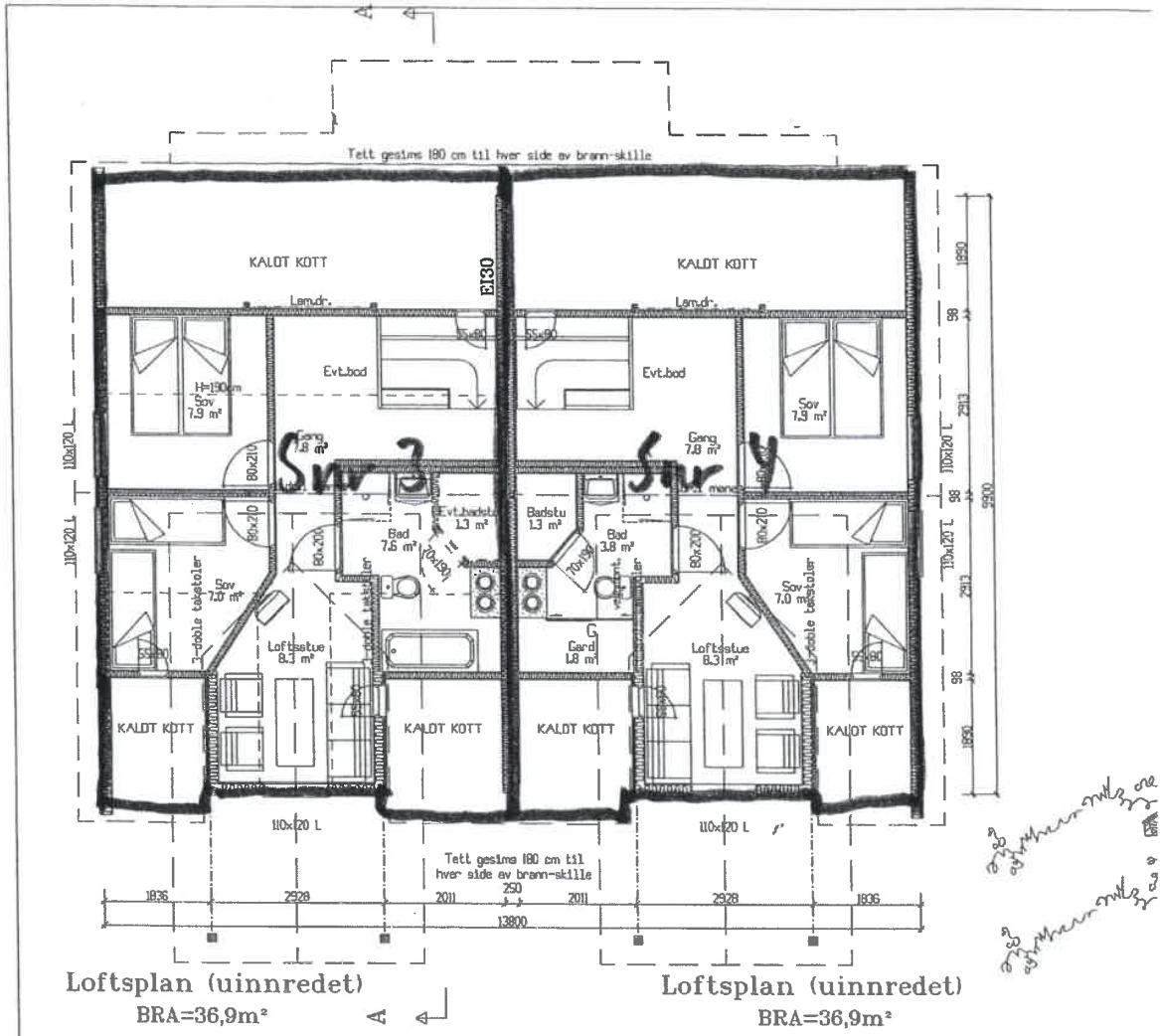
~~MÅLEBREV FERDIG~~
 Registrert i GAB
 Dato 12/1-05 Sign. 



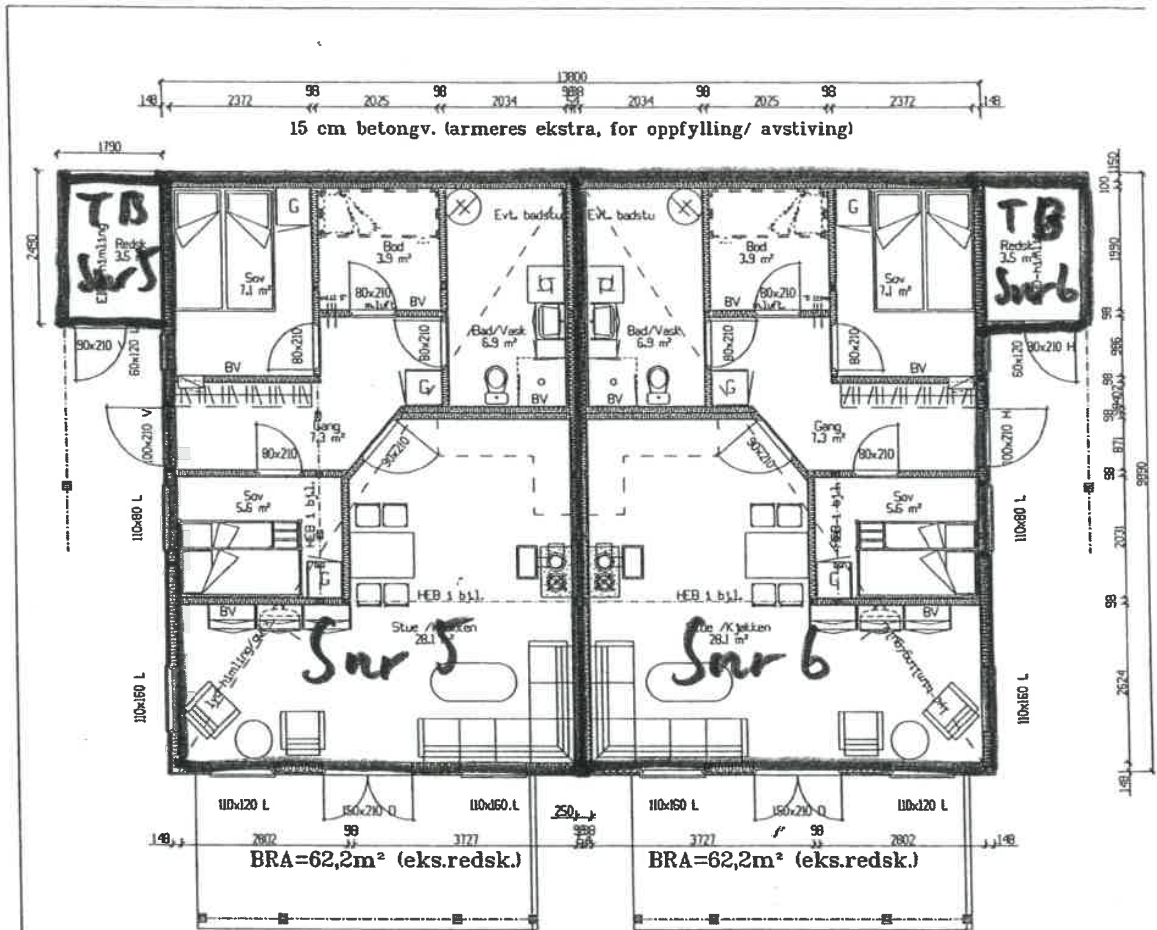




Bygg I
Gnr. 7 Bar 97
Ljosland
plan: 2. etg



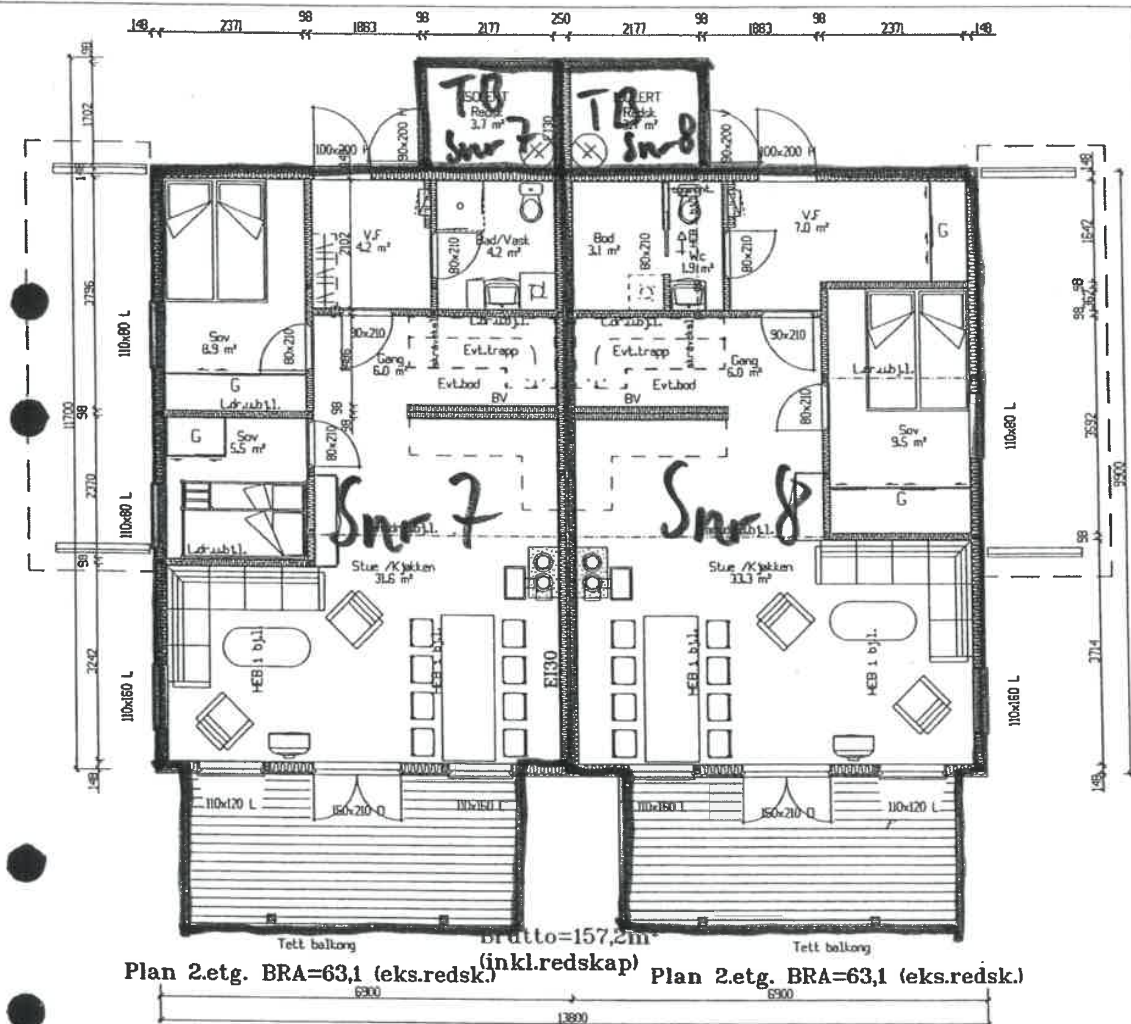
Bygg I
Gnr. 7 bnr. 97
Ljosland
plan = loft



Plan 1.etg.

Bygg II
Gnr 7 bnr 97
Ljosland
plan : 1. etg

Snitt A-A



Bygg II
Gnr 7 Gnr 97
Ljosland
plan : 2. etg

Vedtekter
For Eierseksjonssameiet
Ørnefjell II, K - 11
vedtatt i sameiemøte den.....

Vedtatt i medhold av lov om eierseksjoner
23.mai 1997 nr. 31

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:

Gnr. 7, bnr. 97 i Åseral kommune.

Sameiets navn er: **Ørnefjell II, K - 11**

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 8 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 personer, en leder og to medlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

§ 4. RESEKSJONERING

Dersom det ved anledning skal bygges garasjer til leilighetene skal dette tas opp i sameiermøtet. Hvis det blir avgjort at det skal bygges garasjer skal det, etter bygging, gjennomføres reseksjonering slik at disse vil bli innlemmet i seksjonene.

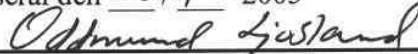
§ 5. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold, inkludert vinduer og dørers inn- og utside, besørges og bekostes av seksjonseier. Fellesutgifter fordeles etter brøk. Unntatt fra dette er reparasjon av tak som fordeles likt på seksjonseierne i hvert bygg.

§ 6. GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

Åseral den 20/1 - 2005


Oddmund Ljosland

Hei! Kort referat fra sameiemøte 28.03.24:

Tilstede: Janne T, Anne Solbjørg, Trond K, Ole Terje T, Geir Tveit og Kåre N.

Regnskap ok.

Spørsmål rundt forsikring ok.

Valg: Janne fortsetter som kasserer. Ny leder av sameiet er Geir Tveit.

Aktuelt: Trenger ikke utvendig beising før om et par år. Ev spørsmål om skifte av farge på dører og vinduer tas da.

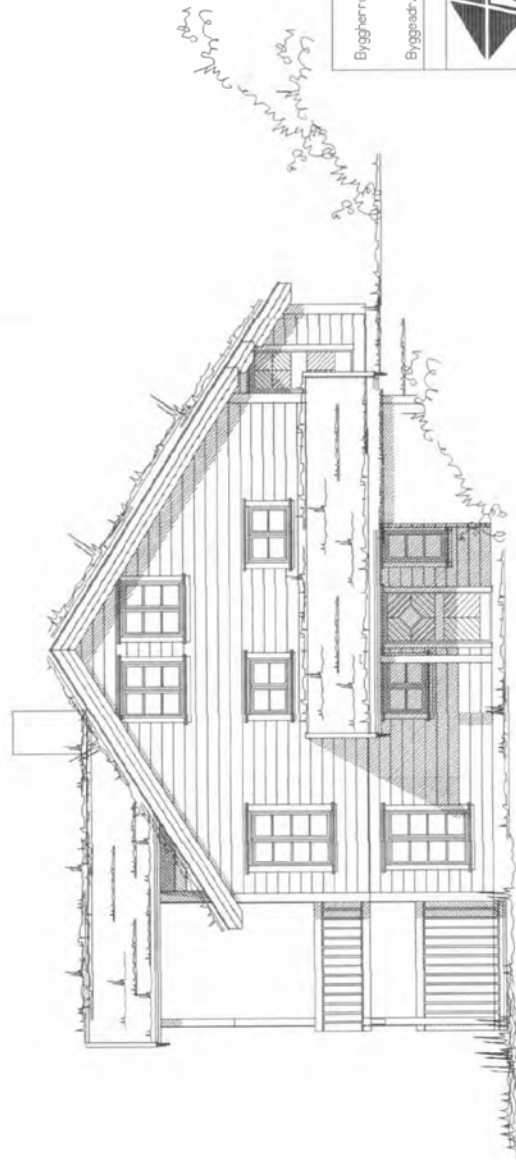
Mvh, Kåre N, ref.

Regnskap 2023		
saldo 01.01.2023	kr 29 327,00	
Innbetalt (Kjetil) fra 2022	kr 500,00	
innbetalinger 2023	kr 38 957,00	
herav forsikring boder		
inntekter	kr 39 457,00	
Utgifter		
forsikring	-kr 35 078,00	
gebyr	-kr 3,00	
Sum utgifter	-kr 35 081,00	
Overskudd	kr 4 376,00	
på konto 31.12.2023	kr 33 703,00	
Utestående:		
Janne feil innbetaling	kr 1 000,00	betalt 20.03.2024
Kåre feil innbetaling	kr 1 866,00	betalt 20.03.2024
Egenkapital	kr 36 569,00	

Hvis alle hadde betalt riktig	
ordinær innbetaling	kr 38 928,00
forsikring boder	kr 2 275,00
Totalt	kr 41 203,00



Fasade Sor



Fasade Ost

04/00632
001
793

Vell. E-2

DATA DESIGN SYSTEM

Byggherre: Leiligheter - Ørnefjell 2
 Kongsmo Fabrikker AS (Bygg I)

Byggestr.: Ljosland
 Fasadler

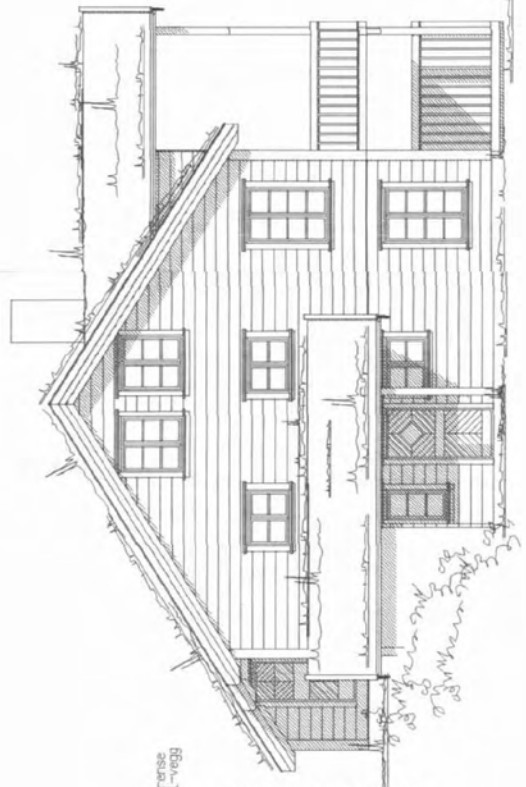
Byggekommune: Aseral
 Dato: 02.11.2004

KONTROLL:	Ar-kv	Sign
Sjåsett	0412	al
Ar-be	M4	Tegn
Tekn	100	502

Kongsmo Fabrikker a.s
 4625 Kongsmo Tlf: 39281000 Telex: 3928100

Tegningen må brukast i alle tilfelle, skriftleg godkjenning eller betyding, med uttrykkelig avtale om Kongsmo Fabrikker AS.

BYGGINGEN
 04/00632
 001
 793



Tontegrense
 fra gavl-vegg

Handwritten notes:
 eksisterende terreng
 eksisterende terreng
 eksisterende terreng



Vedl. E-4

Byggherrens: Leiligheter - Ørnefjell 2
 Byggherrens: Ljosland
 Byggherrens: Aseral

DATA DESIGN SYSTEM

Dato: 02.11.2004

KONTROLL:
 Skisse
 Mal
 Arkt
 Tekst

Arkiv: 0412
 Sign: al

Mål: 100
 Tegnr: 504

konsmo hus
 4825 Konsmo
 Tlf. 3221500. Telefax: 3221600
 Tekst: 3221500

Konsmo Fabrikker a.s.
 Tlf. 3221500. Telefax: 3221600
 Tekst: 3221500

Tegningen må brukes helt eller delvis i lagretts eller andre saker som berører denne byggingen.

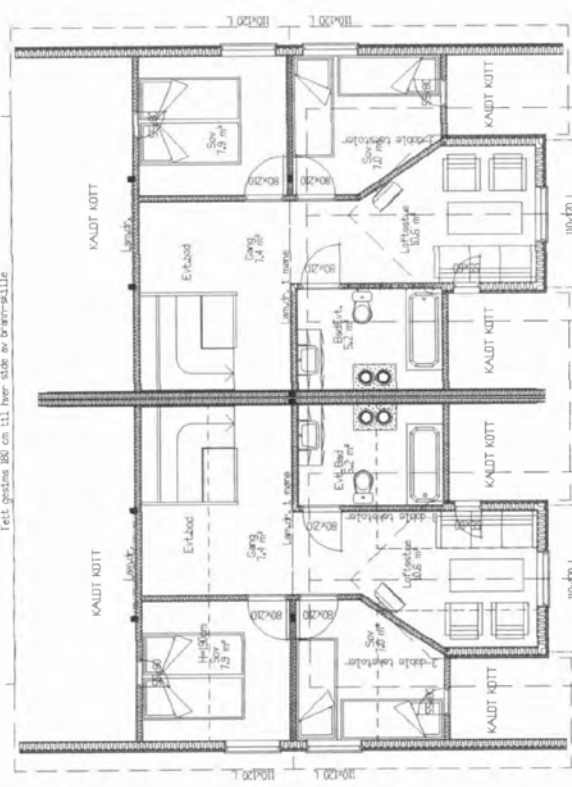
04/00632

7/93

Leil.3

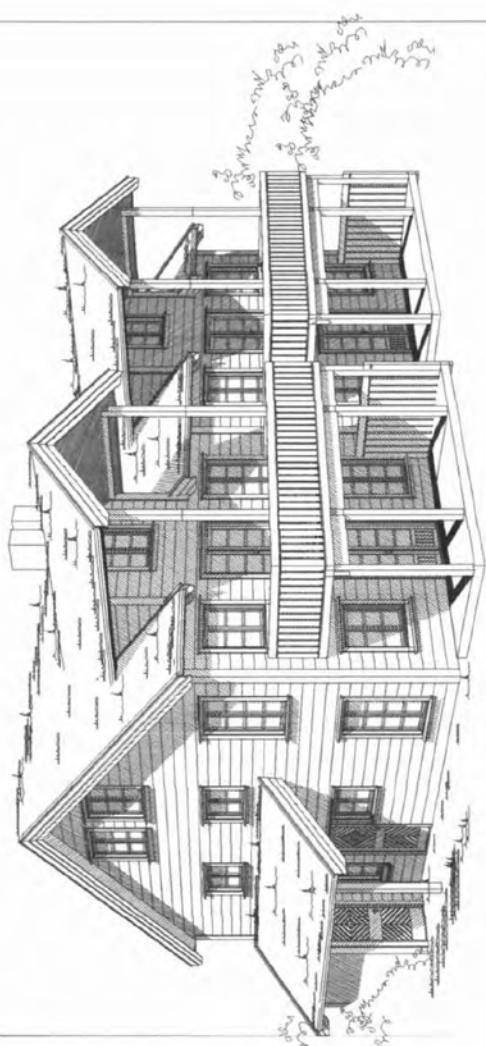
Leil.4

Tett gavlens 180 cm til hver side av brannskille

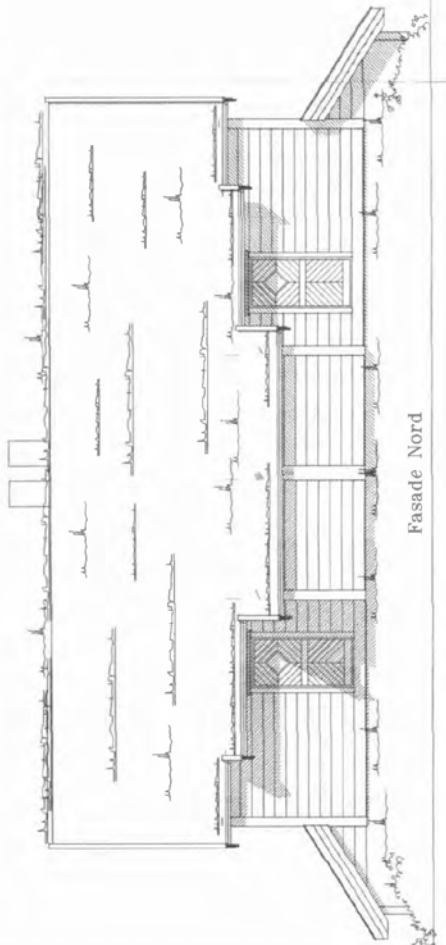


Loftsplan (innredet)
BRA=36,9m²

Loftsplan (innredet)
BRA=36,9m²



Vedl. E-3

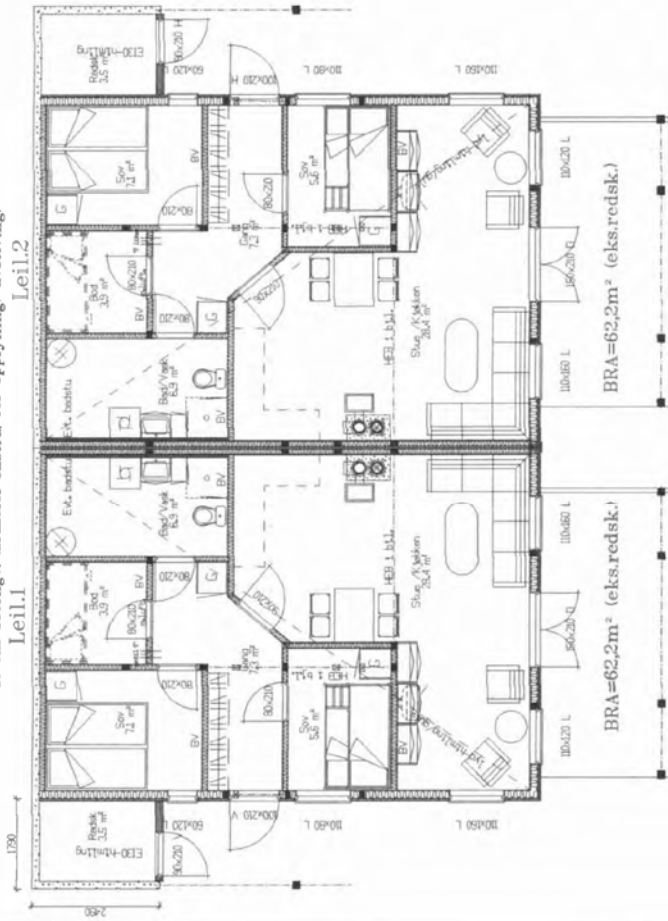


Fasade Nord

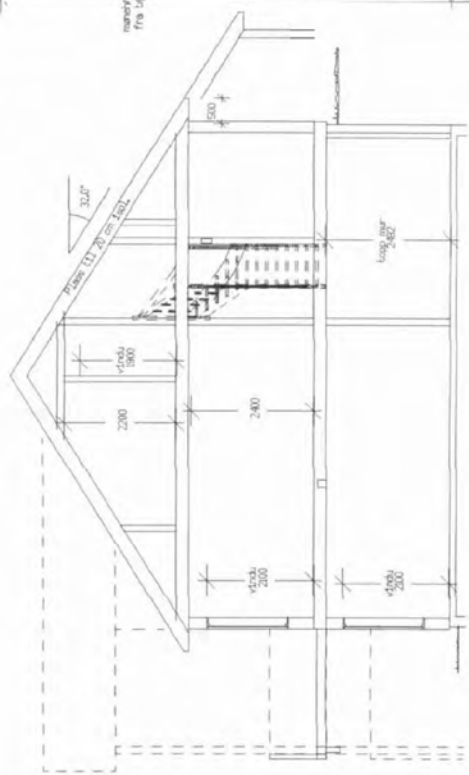
Byggherret: Leiligheter - Ørnefjell 2 Konsmo Fabrikker AS (Bygg 1) Byggselsk.: Ljosland Loftsplan, Fasade og perspektiv		Bygghemmene: Aseral Dato: 02.11.2004	
Tegning på hvilken måte eller på vis, tegneren eller byggeren ved utførelse av arbeidet, som konsekvens skal medfølge.		Arkiv 0412	Sign al
KONTROLL: Skisse Avbr Tekst		Mål 100	Tegnr 503

DATA DESIGN SYSTEM

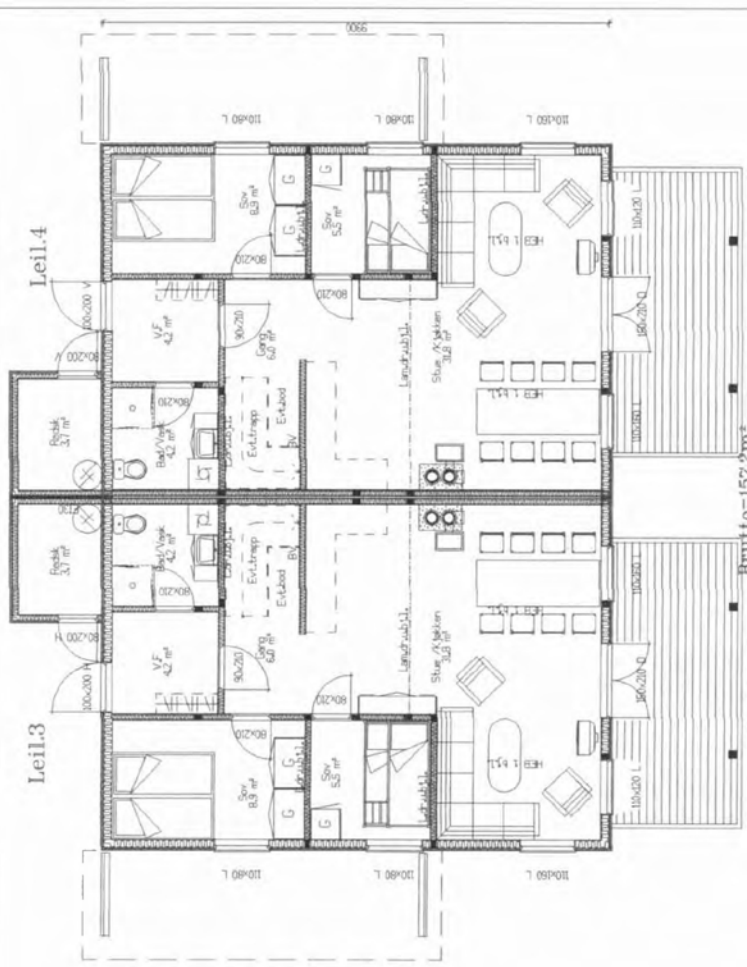
15 cm betongv. larmeres ekstra, for oppfylling/ avstiving



Plan 1.etg.



Snitt A-A



Plan 2.etg. BRA=63,1 (eks.reddskap) Plan 2.etg. BRA=63,1 (eks.reddsk.)

ASEROL KOMMUNE
 Saknr.: 04/00632
 Opprettet: 001
 Løst: 001
 Besluttet: 001
 Avst.: 001
 Saknr.: 793

Vedl. E-1

Byggeriet Leiligheter - Ørnefjell 2
Konsmo Fabrikker AS (Bygg 1)
 Byggsad.: Ljosland
 Planer og snitt

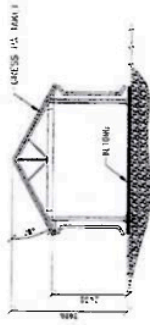
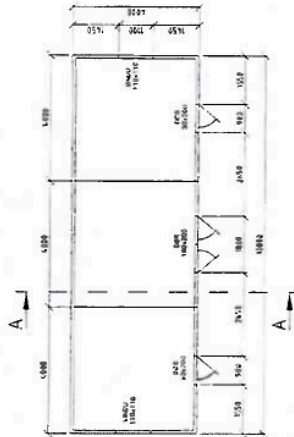
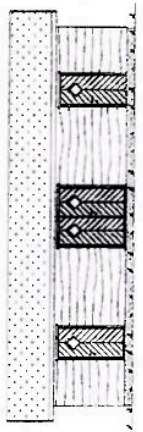
konsmo hus 4625 Konsmo
 Tlf. 9888000 Telex 462500
 Tegningen må hverken helt eller delvis kopieres eller benyttes ved utarbeid av arbeider, som forbeholdt 1988 medforbehold.

Byggherrens Aserol
 Dato: 02.11.2004

Arktiv	Stgno
0412	al
KONTROLL:	Mål
Skisset	Tegn
Arb	100/200501
Tekst	

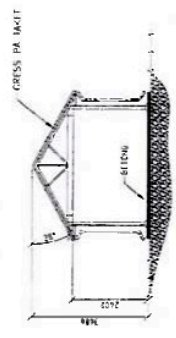
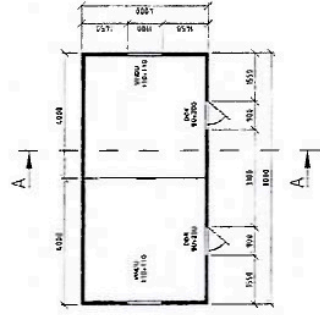
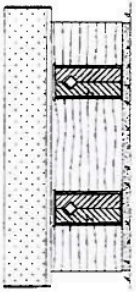
DATA DESIGN SYSTEM

2



By No. 2
Lindberg & Hansson
Arkitektbyrå AB
Stockholm

1



Ein für 1
Baujahr 1980
Baujahr 1980
Baujahr 1980
Baujahr 1980



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Anders Kjebekk

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 05 28

Mob.: 979 94 207

anders.kjebekk@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsgjøring. 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 eiendomsmeplerkjede.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Nedre Ørnefjellvegen 13, 4540 ÅSERAL

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

Forbruker

Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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



SØRMEGLEREN

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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