

Kvitefossvegen 50

Bortelid



Prisantydning: **kr 2 890 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Tiltalende leilighet med carport og stor terrasse ved alpinanlegget

OMRÅDE

Bortelid

ADRESSE

Kvitefossvegen 50, 4540

ÅSERAL

Prisantydning

kr 2 890 000,-

Omkostninger: **kr 83 150,-**

Totalpris: **kr 2 973 150,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 764,- per år**

Fellesutgifter: **kr 465,-**



BRA-i: 113 m²

BRA-e: 0 m²

BRA Total: 113 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2008

Soverom: 4

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 2025 m²

Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

950 00 000

geir.johansen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lund

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

KVITEFOSSVEGEN 50

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 9, bnr. 419, snr. 3, ideell andel 1/1
i Åseral kommune.

Areal

BRA - i: 113 m²
BRA - e: 0 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 113 m²
TBA: 60 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 72 m² Bad/vaskerom , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken , Bod

BRA-e: 0 m² Bod

Loft

BRA-i: 41 m² Loftstue , Soverom , Bad

TBA fordelt på etasje

2. etasje: 60 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

Ikke målbare arealer

17 kvm på loft.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

2025 m²

Beliggenhet

Meget attraktiv, sentral, barnevennlig og solrik beliggenhet på Bortelid Arena ved alpinanlegget. Ski in Ski out. Alpinanlegg og oppkjørte skiløype/lysløype og rett utenfor døren. Nydelig turterreng og matbutikk i umiddelbar nærhet. Det kan også nevnes blant annet sandstrand, frisbeegolf bane, minigolf, sykkelløype, bensinpumper og el-bil ladere like i nærheten. Sommerstid er det gode bade- og fiskemuligheter. Bortelid ligger ca. 650 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder. Avstand 99 km. fra Kristiansand 110 km. fra Mandal, 127km. fra Arendal og 237 km. fra Stavanger.

Adkomst

Fra Kristiansand kjør RV9 mot Evje. Ved Esso bensinstasjon på Hornnes ta av til høyre mot Bortelid. Fremme på Bortelid kjør forbi Bortelidseter og ta av venstre mot alpinanlegget. Ta deretter første vei til høyre og følg denne til første vei på høyre side. Ta inn her og hold til venstre og leiligheten ligger opp til høyre. Det vil være skiltet ved fellesvisning.

Bygningssakkyndig

Bare Takst AS v/Gøran Bardoff

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Varme i bad 3 etasje virker ikke. Har ikke sjekket dette opp.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid 2023. Utført av faglært. Skiftet sprukket vindu. Husker ikke firma som utførte arbeidet. Har ikke dokumentasjon på arbeidet.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

2. etg.: Gang, stue/ kjøkken, bad/vaskerom og 3 soverom.

Loft etg.: Loftstue, bad og soverom.

Carport og utvendig bod. Stor terrasse.

Standard

Pen og tiltalende leilighet som går over to etasjer. Leiligheten inneholder gang med garderobeplass, stue med peisovn og utgang til stor solrik terrasse. Åpen kjøkkenløsning med delikat malt innredning. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys. Badet er flislagt og har showrama dusjkabinett, pen hvit innredning. Vegghengt toalett og opplegg vaskemaskin. 3 soverom, hvorav 1 har integrert seng og dobbeltseng, 1 har dobbeltseng og garderobeskap og 1 har 3-sengs familiekøye. Flott beiset tømmerpanel i stue, kjøkken og gang. Panel på soverom. Downlights i gang og bad. Loftsetasjen er innredet med loftstue, soverom og et flott bad med flis på gulv, wc, dusj, hjørneboblekar og innredning. Utvendig ved bod på terrasse, 1 bod i 1.etg. og carport. Stor solrik terrasse.

Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Bare Takst AS v/Gøran Bardoff den 18.11.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Boligen fremstår som en velholdt bolig med fine og rene flater. Kjøkkenet med sorte fronter med laminat benkeplate.

Badet i hovedetasje har flis på gulv og vegger. Badet på loft har flis på gulv og våtroms plater på vegg.

Boligen har parkett på gulv og flis i entre. Rør i rør system og plast avløpsrør. Det elektriske anlegget er i bra stand.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

TG2:

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

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

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra altibox.

Parkering

Carport.

Forsikringsselskap

Wintersbergh Forsikring

ENERGI

Oppvarming

Ved og elektrisk. Vedovn i stuen. Varmekabler i gulv i gang og bad 1.etg. På bad i 2.etg. er det noe feil på kablene (Dette blir fikset av elektriker før overtagelse)

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 11 764 pr. 2024

Info kommunale avgifter

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

Formuesverdi sekundær

Kr 910 490 pr. 2022

Andre utgifter

Felles byggforsikring kr. 5 578,- pr. år for denne seksjonen.

Bortelid utmarkslag:

Fjellparkavgift, løypepreparering og aktivitetstilbud på Bortelid kr. 1 615,-

Vei- og brøyteavgift, parkering for leiligheter kr. 3 569,-

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

117/1122

SAMEIET

Sameienavn

Bortelid Arena III

Om sameiet

Sameiet består av 12 seksjoner. Sameiet har ingen aktiv forretningsførsel, og har ikke utarbeidet regnskap, budsjett eller husordensregler. Sameiet har ikke valgt styre og avholder ikke årsmøter. Vedtekter må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Dokumentet er vedlegg til salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Boligen er en del av et boligsameie. Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer en to boligseksjoner i et boligsameie jf. eierseksjonsloven § 23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

OFFENTLIGE FORHOLD

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4224/9/419/3:

Heftelser:

18.09.2002 - Dokumentnr: 5028 - Rettighet. Rettighetshaver: Åseral Idrettslag. Løpenr: 6094537. LEIEAVTALE. Leietid 40 år, med rett til forlengelse. Gjelder ca 32 da m/ca 5,3 km løypestrase. Med flere bestemmelser. Overført fra: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:419. Gjelder denne registerenheten med flere.

Grunndata:

05.09.2008 - Dokumentnr: 719905 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 3. Formål: Bolig. Tilleggsdel: Bygning og grunn. Sameiebrøk: 117/1122.

Rettigheter:

Ingen rettigheter registrert.

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

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 12.11.2012. Ferdigattesten gjelder fritidsbygg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har installert vannmåler.

Privat vei. Vei til eiendommen etablert over naboeiendom. Veiretten er ikke tinglyst. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å formalisere avtale vedr. veirett og evt. tinglysning av denne påhviler kjøper.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse-konsentrert, friluftsmål og veg, tilhører reguleringsplan for Kvitefossmyra, datert 17.03.2016. 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.

En liten del av eiendommen er avsatt til friområde og eiendommen grenser til friområde. Friområde innebærer fri ferdsel for allmenheten og begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging, m.m.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel. Boliger i eierseksjonssameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter

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 / Totalpris

Kr 2 890 000 / Kr 2 973 150

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

2 890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

72 250,00 (Dokumentavgift)

9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

73 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

83 240,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 963 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 973 240,00 (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. Sørmeegleren AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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

Personopplysningsloven

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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 50 000,00 inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

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

Totalt kr 89 140,00,- inkl. mva.

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

Selger

Marianne Simonsen Haukom, Randi Haukom og Arnfinn Haukom Olsen

Ansvarlig megler

Geir Flaa Johansen. Eiendomsmegler
geir.johansen@sormegleren.no. Tlf: 950 00 000

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

Salgsoppgavedato

28.11.2024















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



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



Nabolagsprofil

Kvitefossvegen 50

Høyde over havet

581 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 36 min	🚗
🚋 Bortelid skisenter Linje 178	6 min	🚶 0.5 km
🚋 Bortelid Linje 178	11 min	🚶 0.9 km

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 34 min	🚗
Arendal	1 t 56 min	🚗
Stavanger	3 t 33 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bortelid	11 min	🚶
🚗 Stedjejuvet	13 min	🚶

Vintersport

Alpin

- Bortelid Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 100 m
- Skitrek i anlegget: 6



Aktiviteter

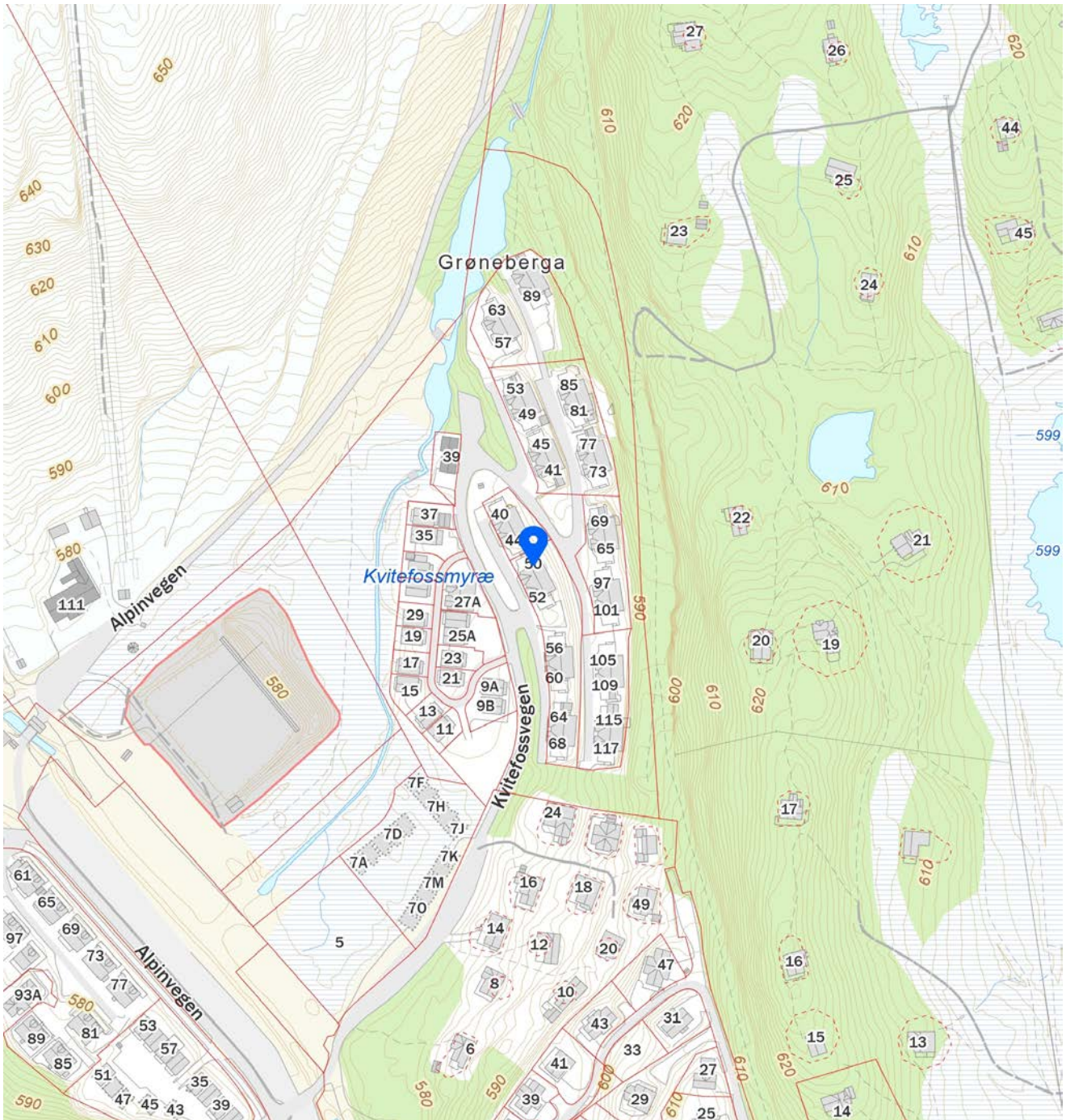
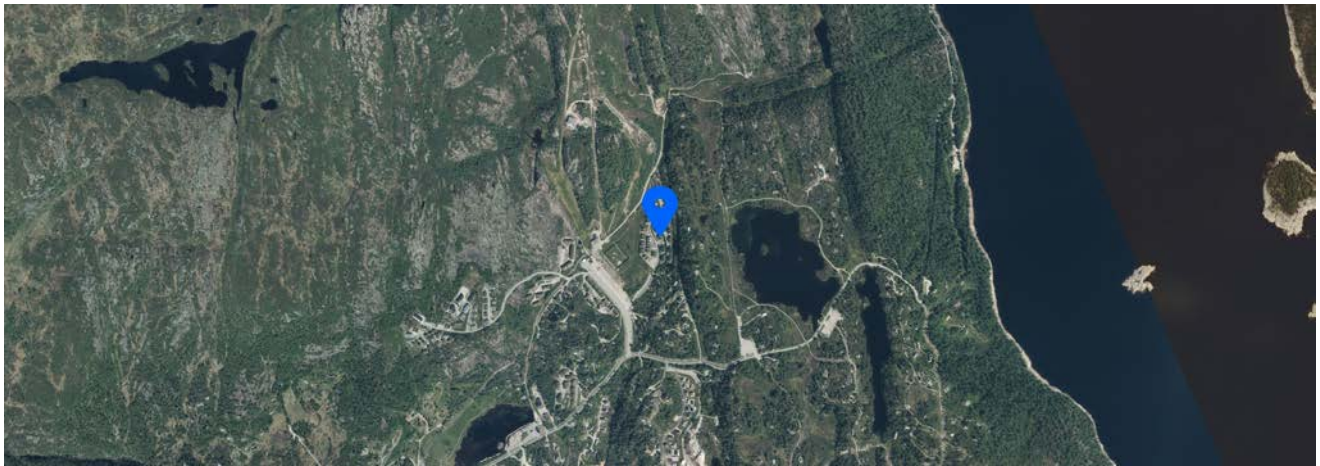
Bortelid Skiskytterstadion	8 min	🚶
Frisbeegolf	8 min	🚶
Minigolf	12 min	🚶

Sport

⚽ Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	13 min	🚗 10.8 km
⚽ Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	28 min	🚗 27.6 km

Dagligvare

Nærbutikken Bortelid	12 min	🚶
----------------------	--------	---



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

- Eventuelle endringer i løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

This image shows a single sheet of white paper with horizontal ruling lines. The lines are evenly spaced and run across the width of the page. There are no margins, text, or other markings on the paper.

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Kvitfossvegen 50, 4540 ÅSERAL

26 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kvitfossvegen 50

Postadresse

Kvitfossvegen 50

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?

29.11.2019

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.

5 år

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Winterbergh AS-IN

Informasjon om selger

Hovedselger

Haukom, Marianne Simonsen

Medselger

Olsen, Arnfinn Haukom

Medselger

Haukom, Randi



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

Beskriv feilen og omfanget

Varmer i bad 3 etasje virker ikke. Har ikke sjekket dette opp.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet sprukket vindu.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

husker ikke

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

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ 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 94234184

Tilstandsrapport

 Fritidsbolig

 Kvitefossvegen 50, 4540 ÅSERAL

 ÅSERAL kommune

 gnr. 9, bnr. 419, snr. 3

Sum areal alle bygg: BRA: 113 m² BRA-i: 113 m²



Befaringsdato: 18.11.2024

Rapportdato: 26.11.2024

Oppdragsnr.: 21428-1071

Referansenummer: JT1144

Autorisert foretak: BARE TAKST AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Gøran Bardoff
Uavhengig Takstingeniør
gbardoff@icloud.com
932 34 128



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som en velholdt bolig med fine og rene flater. Kjøkkenet med sorte fronter med laminat benkeplate. Badet i hovedetasje har flis på gulv og vegger. Badet på loft har flis på gulv og våtroms plater på vegg. Boligen har parkett på gulv og flis i entre. Rør i rør system og plast avløpsrør. Det elektriske anlegget er i bra stand.

Fritidsbolig - Byggeår: 2009

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendig er denne boligen en del av et borettslag. Så fasader og tak er en kostnad for sameiet.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene og tak har beiset panel. De innvendige overflatene har normal slitasje og bruks grad i forhold til boligens alder. Etasjeskiller er av trebjelkelag. Boligen har elementpipe og vedovn. Boligen har malt tretrapp. Dørene har karmen og dørblad av tre.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Veggene har overflate av fliser. Fliser på gulv og taket har panel i hoved etasjen. Badet på loft har fliser på gulv og våtroms panel på vegg. Varmekabler er fra byggeår. Det er plastsluk og smøremembran med udokumentert utførelse. Rommene har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. og badekar. Badene har elektrisk styrt vifte og luftespalte i dør. Badene er hulltatt uten å finne unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Ventilator/ vifte med avtrekk ut. Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter. Benkeplate er laminat.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Sikring skap er fra byggeår med automatsikringer. Rør i rør system på vannledninger

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ukjent byggegrunn. Avløpsrør av plast tilkoblet offentlig avløp via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

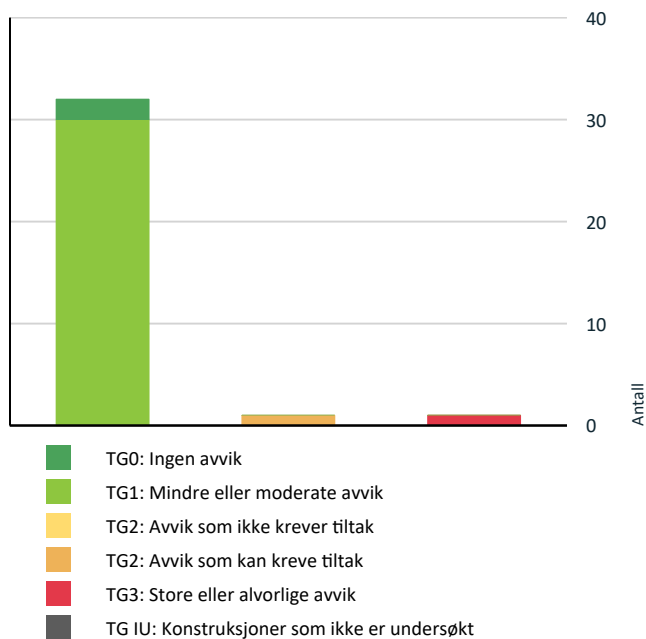
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Fukt måling utført med Protimeter. Arealmåling utført med Bosch CLM 120 C

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

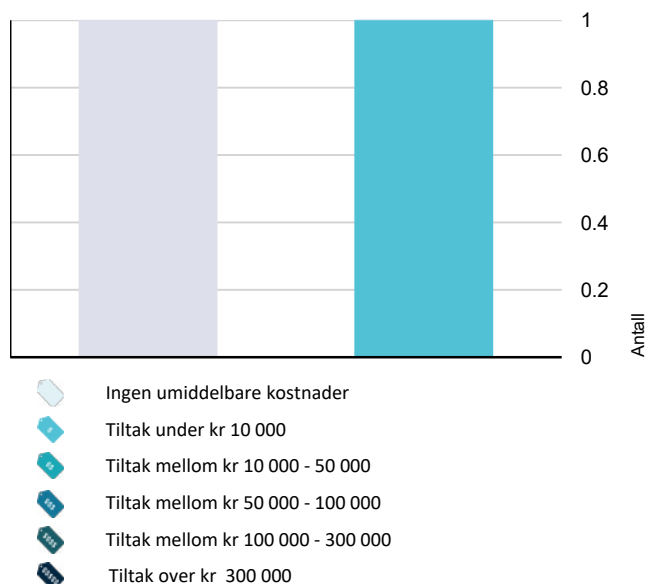
[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2009

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.



UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft



Nedløp og beslag

Veggkonstruksjon

Stående og liggende bordkledning av villmarks panel



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Tilstandsrapport



! TG 1 Vinduer

Årstall: 2007

Kilde: Produksjonsår på produkt



! TG 1 Dører



! TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stor tre terrasse på samme plan som inngangs parti

! TG 1 Utvendige trapper

Trapp fra gateplan opp til bolig. Stål trinn

Tilstandsrapport



! TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 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.

Det ble målt et avik på loftet på 22 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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

INNSENDIG

! TG 1 Overflater



! TG 2 Radon

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

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

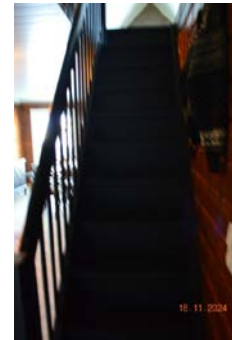
Det er ikke foretatt radon måling og bygget hadde ikke krav til dette på oppførings tidspunktet

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det bør gjennomføres radon måling

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Pipe og ildsted



! TG 1 Innvendige trapper

! TG 1 Innvendige dører



VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

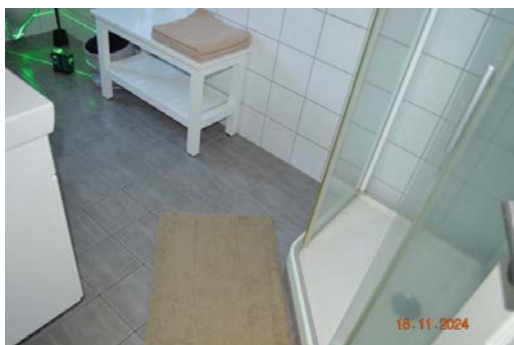
! TG 1 Overflater vegger og himling

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

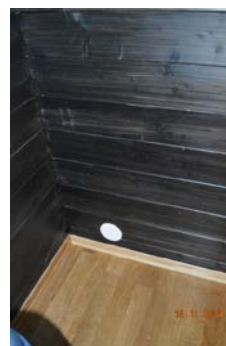
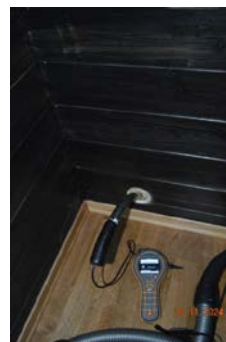


Tilstandsrapport



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon



LOFT > BAD

! TG 1 Overflater vegger og himling



ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Måleresultat under 7 vekt prosent



LOFT > BAD

! TG 1 Overflater Gulv

Det er god høyde fra topp terskel til topp slukrist. Mangler litt på lokalt fall

LOFT > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport



LOFT > BAD

 TG 1 Sanitærutstyr og innredning



LOFT > BAD

 TG 1 Ventilasjon



LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Måleresultat under 7 vekt prosent



Tilstandsrapport



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

 **Overflater og innredning**



ETASJE > STUE/KJØKKEN

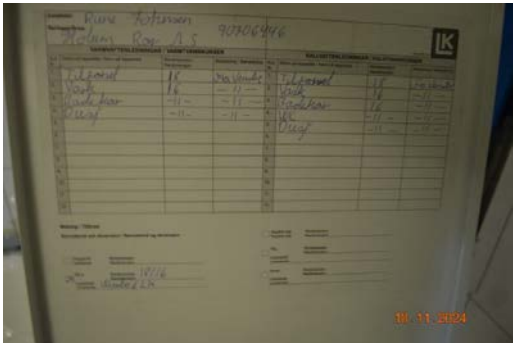
 **Avtrekk**



TEKNISKE INSTALLASJONER

 **Vannledninger**

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør



TG 1 Ventilasjon

TG 1 Varmtvannstank



TG 1 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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.

Automat sikringer fra byggeår

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.

2009

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

Ja Utført av Thorslands elektro A

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

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, branntiløp 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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, 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?

Nei



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

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ukjent byggegrunn. Det foreligger ikke noe informasjon om dette.

! TG 0 Terrengforhold

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger



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

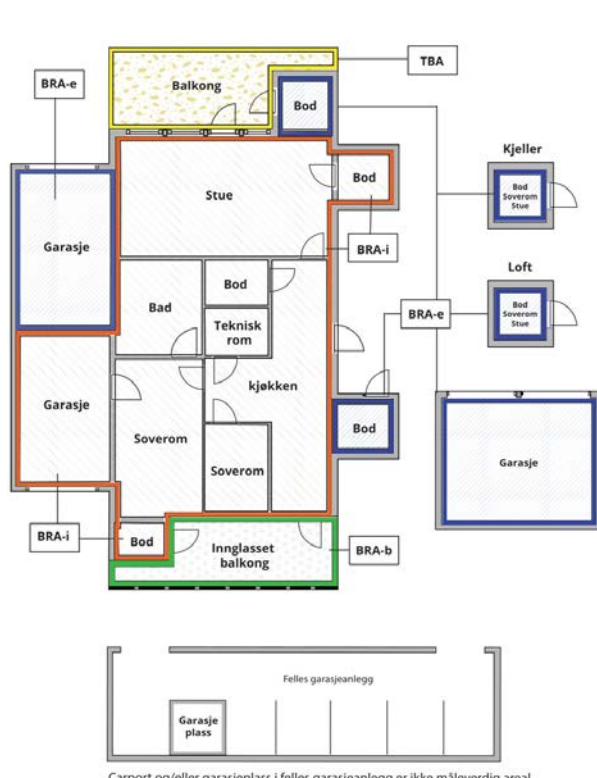
Hva er måleverdig areal?

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 boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje	72			72	60		72
Loft	41			41		17	58
SUM	113				60	17	130
SUM BRA	113						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad/vaskerom , Gang , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Stue/kjøkken , Bod	Bod 2	
Loft	Loftstue , Soverom , Bad		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

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: Det ble byttet et vindu som var sprukket i 2023

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	109	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.11.2024	Gøran Bardoff	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	419		3	0 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Eiet
Adresse Kvitefossvegen 50							
Hjemmelshaver Olsen Arnfinn Haukom, Haukom Marianne Simonsen, Haukom Randi							

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i Åseral kommune på Bortelid. Like ved skitrekke

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

Tomten er opparbeidet med treterrasser, Eiendommen har en relativt flat tomt.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 400 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			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 befaringsstidspunktet. 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 dampsperrer 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 elektroaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal 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 omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- **Arealet måles** og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- **Eiendommens markedsverdi** kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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/>

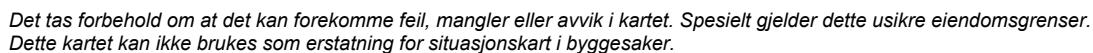
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/JT1144>

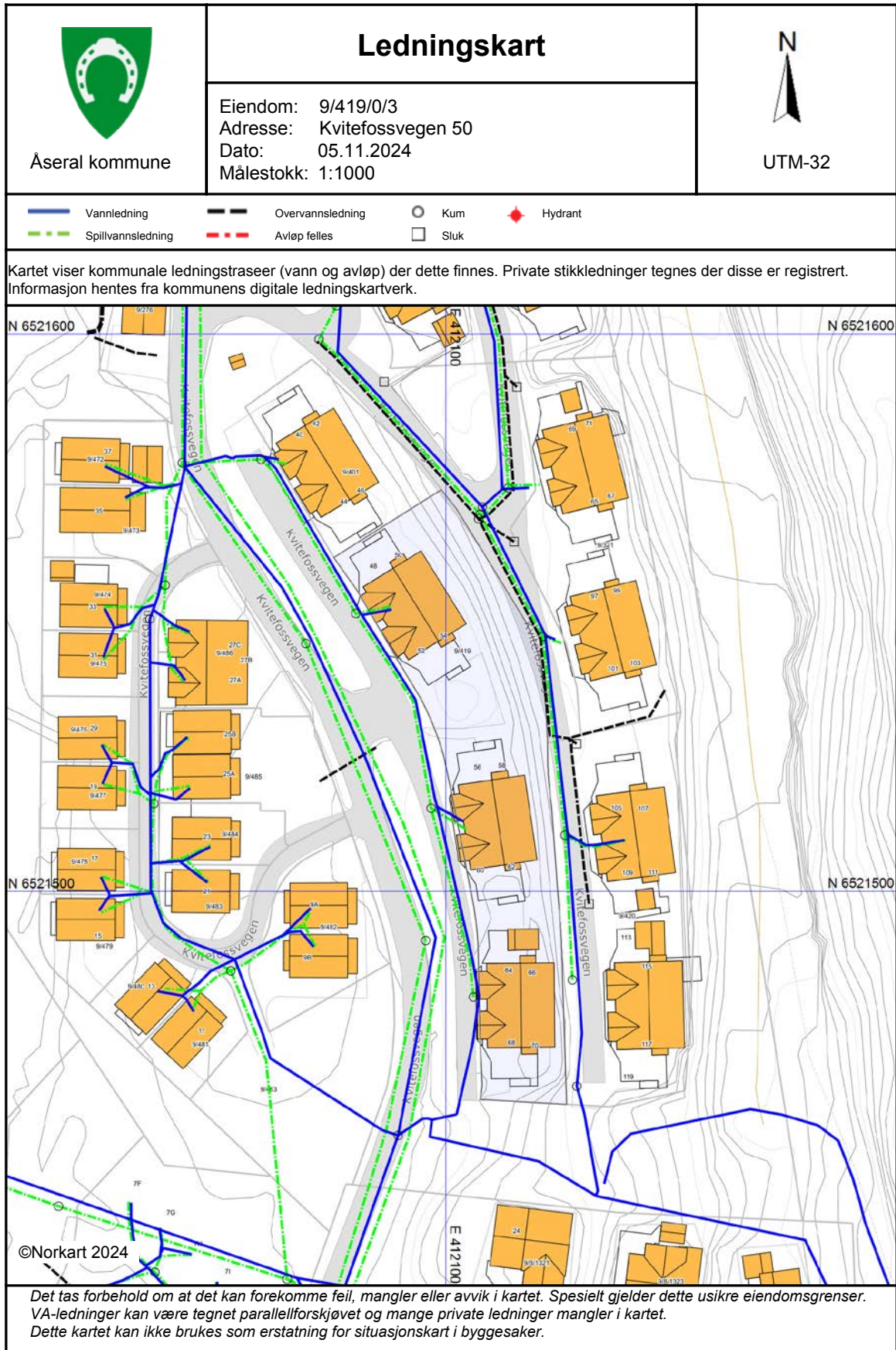
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

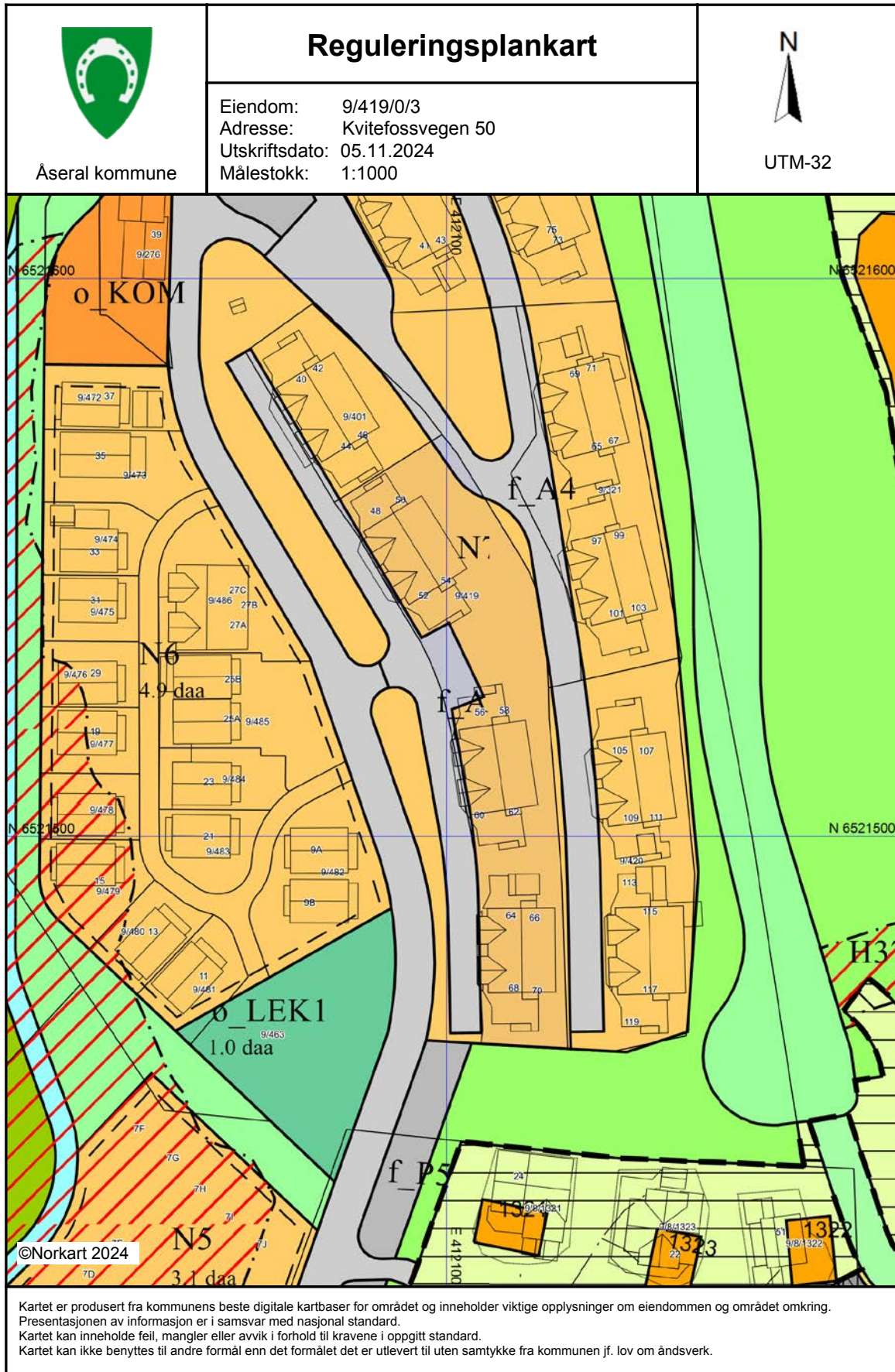
Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Eiendom: 9/419/0/3
Adresse: Kvitefossvegen 50
Dato: 05.11.2024
Målestokk: 1:1000







Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)</i>
	Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>
	Skiløype
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i>
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Annet spesialområde
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>
	Fritidsbebyggelse - konsentrert
	Skianlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Lekeplass
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>
	Veg
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>
	Turveg
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf</i>
	Friluftsmål
	<i>Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og v</i>
	Friluftsområde
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Regulert senterlinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSFØRESEGNER – DETALJREGULERING FOR KVITEFOSSMYRA, BORTELID.

PLAN ID: 070

Reguleringsføresegner datert:

Dato for siste revisjon: 14.04.15-10.06.15-01.07.15-11.12.15-05.02.16

Godkjent i kommunestyret den 17.03.2016

Mindre endring datert 22.04.20 (sak 20/20)



Foto: Lasse Liestøl

§ 1 FORMÅL

Arealet innanfor planområdet er regulert til følgjande formål, jfr. PBL § 12-5 og § 12-6:

Bygg og anlegg - § 12-5, pkt. 1

- Fritidsbustader - konsentrert (N2 og N5-N7)
- Fritidsbustad – frittliggande (FF1)
- Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_KOM)
- Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (Kulvert 1 og 2)
- Skianlegg (SKI 1-2)
- Leikeplass (o_LEK)
- Varmestove/Fritidsbustad (N1)
- Næring/Fritidsbustad (N3 og N4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5, pkt. 2

- Veg (o_V1-2, f_A3-4)
- Gang-/sykkelveg
- Annan veggrunn – teknisk anlegg
- Parkeringsplassar (o_P1-3, f_P4-6)

Grønnstruktur - § 12-5, pkt. 6

- Turveg (skiløype)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift - § 12-5, pkt. 5

- Friluftsmål
- Friluftsområde vatn

Bruk og vern av sjø og vassdrag - § 12-5, pkt. 6

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner - § 12-6

Flom (H320_1)

Høyspentanlegg (H370_2)

§ 2 FELLESFØRESEGNER

§ 2.1 Terrengtilpassing

Ved opparbeiding av bygg og anlegg innafor planområdet skal det i størst mogleg grad takast omsyn til eksisterande terreng, og det skal sikrast ei god terrengtilpassing ved utbygging.

§ 2.2 Vegetasjon

Området skal i størst mogleg grad bevare sitt naturlige preg. Tre, buskar og annan vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.

§ 2.3 Universell utforming

Hyttetomter, leikeområde og turstiar skal oppfylle krav om tilgjenge så langt det er praktisk mogleg.

§ 2.4 Renovasjon

Renovasjon skal knyttast til kommunal ordning ved ein oppsamlingsstad innan kvart utbyggingsområde.

§ 2.5 Murar

Det er tillatt å setje opp forstøtningsmur i tilknytning til bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur. Murane skal gjerast så låge som mogleg. Forstøtningsmurar skal oppførast i naturstein.

§ 2.6 Fysiske tiltak i vassdrag

Tiltak i samband med vassdrag, som lukking av bekkar eller elver, skal planleggast og søkjast om ihht. «Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag».

§ 2.7 Straum/fiber

Straumkablar, fiber/telefon eller andre kablar skal leggast i bakken, så langt som mogleg i same grøft.

§ 2.8 Frådeling

Det kan gjevast løyve til frådeling av dei enkelte utbyggingsområda, forut for frådeling av enkelttomter.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.1 Vegar og annan kommunalteknisk infrastruktur

3.1.1 Vegar og annan kommunalteknisk infrastruktur skal være opparbeida i samsvar med godkjente planar for det aktuelle utbyggingsområde før det kan gjevast byggeløyve for nye bygningar.

3.1.2 Før utbygging i planområdet skal det utarbeidast overordna teknisk plan, inkludert sikring mot flom for heile planområdet.

3.1.3 Lukking av bekk/opparbeiding av kulvert 1 og opparbeiding av parkeringsplass o _P1 skal utførast før det kan gjevast byggjeløyve til bygg i utbyggingsområde N1 og N3 og innan det er gitt byggjeløyve til 50% av einingane innan kvart av utbyggingsområda N2, N4, N5 og N6.

Kulvert 1 skal dimensjonerast i tråd med flomrapport, Sweco datert 19.11.15.

3.1.4 Reintjønnebekken (kulvert 2) som går parallelt med utbyggingsområda N4, N5 og N6 skal flyttast i tråd med plassering i plankart og steinsetjast med naturstein/plastringsstein før det blir gitt byggjeløyve i desse utbyggingsområda. Plan for utforming og estetikk skal godkjennast av kommunen.

3.1.5 Før det kan gjevast byggjeløyve skal planeringshøgda innan dei ulike utbyggingsområda vera på minimum kotehøgde, jmf. flomrapport, Sweco datert 19.11.15:

N1, N3-N6 minimum kotehøgde 578,5 moh.

3.1.6 Alle nye og eksisterande vegar og parkeringsplassar i utbyggingsområda skal asfalterast.

3.1.7 Før utbygging i utbyggingsområda N5 og N6 må det gjerast eventuelle tiltak mot støy i tråd gjeldande retningsliner.

Før utviding av skytebanen i SKI 2, må tiltakshavar sørge for eventuelle tiltak mot støy i tråd med gjeldande retningsliner.

3.1.8 Før det blir gitt igangsetjingsløyve til bygg i N1 må det ligga føre dokumentasjon på tilfredsstillande geoteknisk stabilitet og gjerast naudsynte tiltak for lokal erosjonssikring mot flom. Sikring skal vera i tråd med TEK 10.

§ 3.2 Leikeområde, o_LEK1

Leikeområdet skal opparbeidast med tilhøyrande utstyr og leikeapparat før det kan gjevast byggjeløyve for bygg i utbyggingsområde N4, N5 og N6 og innan det er gitt byggjeløyve til 50% av einingane innan kvart enkelt av utbyggingsområda N1, N2 og N3.

Leikeplassen skal ha ei planeringshøgde på minimum kotehøgde 578,5 moh.

§ 3.3 Turstiar/Skiløyper

Omlegging og opparbeiding av skiløype skal utførast før det blir gjeve byggjeløyve for bygningar i utbyggingsområde N1.

§ 3.4 Byggeområder- Fritidsbustader , varmetove/næring/fritidsbustader (N1-N6) og SKI1-2

Før utbygging skal det utarbeidast ein situasjonsplan for området som skal følgje søknad om tiltak. Situasjonsplanen skal vere i målestokk 1:500. Planen skal vise erosjonssikring mot flom, plassering av bygg, disponering av ubebygd areal, atkomstløyving/-forhold, areal til parkering, terrengbearbeiding med eksisterande og nytt terreng, murar/gjerde over 0,5 meter, beplantning.

Området kan byggast ut i fleire trinn. Ved delvis utbygging skal uteareal som naturleg høyrer til byggetrinnet, opparbeidast ferdig før det blir gitt bruksløyve.

§ 3.5 Støyvoll

Overskotsmassar/skrotmassar innan dei enkelte utbyggingsområda kan tilførast området regulert til skianlegg, SKI2, for utviding av støyvoll.

§ 4 BYGG OG ANLEGG

§ 4.1 Generelt

Alle nye bygg skal ha ei harmonisk utforming med omsyn til arkitektur og material. Ved utforming av fritidsbustader skal følgjande forhold vurderast; tomtas arrondering, bygningars plassering ift. landskap, terreng og nabobygg. Alle bygg må plasserast innafor angitte byggegrenser. Grunnmur skal ikkje overstige 80 cm over terreng.

Utomhusanlegg som gjerde, flaggstenger, parabol, større antenneanlegg o.l. er ikkje tillatt. Bygningskroppen skal i hovudsak vera i tremateriale og ha mørk brun, svart eller grå farge. Takform er saltak som er mørkt og matt eller torvtak. Takvinkel skal ligga i intervallet 22-35 grader. Takopplett kan tillatast der det er krav om saltak.

Oppstillingsplass for parkering innafor tomt blir reikna med i BYA, og for 1 oppstillingsplassar reiknast $BYA=18 \text{ m}^2$.

Bygningane kan delast opp i fleire plan for å oppnå betre terrengtilpasning. I bratt terreng med større fall enn 1:3 skal det byggast i fleire plan.

Det skal vere 1.5 parkeringsplasser tilgjengeleg for kvar fritidsbustad innan kvart av utbyggingsområda. For kvar 50 m^2 disponert til næring skal 1 parkeringsplass vere tilgjengeleg.

§ 4.2 Fritidsbustader frittliggande – FF1

For hovudhytta er maks BYA på 110 m^2 og med mønehøgde på inntil 5,5 meter frå gjennomsnittlig planert terreng.

I tillegg til hovudhytta kan det byggast bod (frittliggande eller i tilknytning til hovudhytta) med BYA på inntil 15 m^2 og maksimal mønehøyde på 3,8 meter.

§ 4.3 Fritidsbustader – N2, N5-N7

Innafor området kan det byggast fritidsbustader.

Tomt	Grad av utnytting	Tillat mønehøgde
N2	Minimum 30%	12m
N5	Minimum 40%	9m
N6	Minimum 40%	12m
N7	Minimum 35%	9m

Næring/fritidsbustader (N3 og N4)

Innanfor området er det tillatt etablering av bygg for kombinert formål.

1-2 etasje er regulert til næring med tilhøyrande anlegg.

I 2 etasje kan det tillatast fritidsbustader.

Etasjehøgde og bærekonstruksjon skal vere tilpassa næringsforemålet.

Detaljreguleringsplan for Kvitefossmyra, godkjent i kommunestyret den 17.03.2016 (sak 16/26) Mindre ending godkjent i HDU 22.04.2020 (sak 20/20)

Innan føremålet næring kan det etablerast butikk, aktivitets-/servicebedrifter og kontor. Etablering av lager større enn 20% av det totale arealet i kvar etasje oppfyller ikkje krav til næringsformålet.

Det er ikkje tillatt med fritidsbustader til utleige eller hotell i 1 etasje for å ivareta næringsformålet.

Tomt	Grad av utnytting	Tillat mønehøgde
N3	Minimum 40%	11m
N4	Minimum 40%	11m

Varmestove/fritidsbustader (N1)

Innanfor området N1 kan det byggast servicebygg med varmestove, garderobeanlegg, publikumsarena/tribune, kontor, kiosk/dagligvarebutikk, forretningar, kafe og tilhøyrande sanitæranlegg.

Det kan tillatast fritidsbustader i 2 etasje.

Etasjehøgde og bærekonstruksjon skal vere tilpassa næringsføremålet.

Alle takformer er tillatt.

Bygg eller andre tiltak innan område N1 må ikkje blokkere atkomst til skisenteret.

Tomt	Grad av utnytting	Tillatt bygghøgde
N1	Minimum 40%	9m

§ 4.4 Skianlegg, SKI 1-2

Delområde SKI1

Innan området kan det tillatast bygg og anlegg knytt til drift av alpinanlegget og aktivitetar knytt til drift av alpinanlegget.

Det er ein føresetnad at ny varmestove vert etablert i N1.

Tomt	Grad av utnytting	Tillatt mønehøgde
SKI 1	Inntil 600 m2	9m

Delområde SKI2

Skistadion for langrenn og skiskyting skal planerast og byggast med masser frå staden og tilførte grusmasser.

Skytebane med standplass for skiskyting kan byggast som vist i planen. Skytebanen skal utformast og drivast i tråd til gjeldande forskrifter og godkjennast av offentlig godkjenningmyndighet. Det skal gjerast tiltak mot støy i tråd med §3.1.7.

Det kan drivast skyting innafor anlegget mellom kl 10:00-21:00 i helger og på heilag dagar og mellom kl 08:00-21:00 på vekedagar.

Lagerbygg/tidtakarbygg/speakerbygg i tilknytning til skytebanen kan oppførast i området. Maksimal mønehøgde er 5,5 meter og maksimalt bya 60m².

Detaljreguleringsplan for Kvitefossmyra, godkjent i kommunestyret den 17.03.2016 (sak 16/26) Mindre ending godkjent i HDU 22.04.2020 (sak 20/20)

Ved anlegg av skytebane kan standplass og skyteskiver byggast opp med tilstrekkelig høgde over eksisterande terreng. Sikringsvoll bak skyteskivene skal etter oppfylling revegeterast med massar frå staden.

Skiløypetraseane kan asfalterast og det kan byggast ljosmaster i området.

§ 4.5 Kommunaltekniske anlegg o_KOM

Området kan nyttast til vatn- og avløpsanlegg ihht. plankart.

§ 4.6 Annan særskilt angitt bebyggelse og anlegg

Det er ikkje tillatt med bygg i dette området.

Byggegrense mot kulvert og bekk er 2 meter.

Kulvert 1

Kulvert skal opparbeidast i tråd med overordna teknisk plan, jmf. §3.1.3 og flomrapport, Sweco datert 19.11.15, med minimum kapasitet ø 1400 og ø 1600.

Kulvert 2

Bekk skal leggest i inntaksrøyr inn mot kulvert 1. Minimum kapasitet ø 1200.

§ 4.7 Leikeplass o_LEK1

Leikeplassen skal opparbeidast med et variert aktivitetstilbod.

Innafor området skal det etablerast aktivitets- og leikeinstallasjonar, grillplass og sitjegrupper.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Veg (o_V1-2, f_A3-4)

Innanfor planområdet skal det anleggast køyrevegar og tilhøyrande infrastruktur som vist på plankart. Vegar og infrastruktur skal leggest skånsomt i terrenget.

Atkomstvegar skal tilfredstille krava til skogsbilveg vegklasse 3.

Bruer skal dimensjonerast for aksellast på 13 tonn, med minimum breidde på 6 meter og med nødvendig rekkverk.

Alle vegar skal asfalterast.

Trekkroyr for fiber/gateljos skal leggest i samband med opparbeiding av veg og før asfaltering.

§ 5.2 Gang- /sykkelveg

Området er regulert til gang-/sykkelveg som vist i plankartet.

§ 5.3 Annan veggrunn – teknisk anlegg

Områda regulert til annan veggrunn – teknisk anlegg, kan nyttast som areal for grøfter, sideområder, skråningar, skjæring, fylling, snøopplag og andre anlegg knytt til vegformål.

Areala skal bearbeidast slik at de får ei naturlig utforming, med jevne og avrunda overganger til eksisterande terreng. Areala skal revegeterast. Etter utførte tiltak skal det tilførast massar og plantast med vegetasjon frå staden.

§ 5.4 Parkering (o_P1-3, f_P4-6)

Parkering f_P4 og f_P5 er felles for hyttetomter utanfor planområdet (Bebyggelsesplan for Stedjerotten).

Parkering o_P1 - 3 er offentlige parkeringsplassar. Minimum 4 plassar innan o_P1 skal vera avsatt til handikap-parkeringsplassar.

Parkering f_P6 er felles parkeringsplassar for N7.

Alle parkeringsplassar skal asfalterast.

§6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Skiløype

Innanfor område kan det byggast skiløype. Skiløypetraséen skal ha ei rydde- og planeringsbreidde på 10 meter, og kan preparerast maskinelt. Innanfor område avsatt til skiløype kan det etablerast turstiar med breidde lik 2,0 meter, og med grusdekke.

Det skal foretas erosjonssikring langs delen av skiløypa som kan bli berørt av flom.

Det kan byggast ljosmaster langs skiløypetraseen.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 7.1 Generelt

Innanfor området avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål kan det gjennomførast nødvendig skjøtsel.

§ 7.2 Friluftsområde

Innanfor desse områda skal eksisterande terreng og vegetasjon takast vare på i størst mogleg grad.

Tekniske anlegg som trafo, fordelingsskåp, brønn og ledningstraséar kan etablerast innanfor området.

Skulder, fyllingar eller skjæringar etter utførte tiltak skal tilførast stadbunden masse og tilsåast med stadbunden vegetasjon.

§ 7.2 Friluftsområde – vatn

Innanfor området kan bekken flyttast og steinsetjast. Det kan byggast enkle bruer over bekken.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Innanfor dette området skal eksisterande terreng takast vare på i størst mogleg grad.

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Flom H320_1

Hensynssona viser alternativ flomveg ved flom utan nødavløp.

Utbyggingsområda innan planområdet skal ha ei planeringshøgde på minimum kotehøgde: N1, N3 – N6 minimum kotehøgde 578,5 moh.

Under nemnde koter kan det ikkje etablerast tiltak som kan ta skade av flom.

§ 9.2 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370_2

Innanfor hensynssone H370_2 ligg det 22kV høyspentanlegg. Det er ikkje tillatt å bygga i området.

Godkjent i HDU den 13/10-2021


.....
Dato og underskrift

 Åseral kommune AVD. FOR DRIFT OG UTVIKLING	Ferdigattest jf. Pbl. § 99			
	Saksnr. 2007/903			
	Eigedom/byggestad Bygg 6, Kvitefossvegen, 4540 Åseral			
	Gnr. 9	Bnr. 419	Festenr.	Seksjonsnr. 1, 2, 3, 4

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Selland Consult Grokleiv 4540 Åseral	Tiltakshavar (namn og adresse) Arena Bortelid AS Postboks 574 4665 KRISTIANSAND S
---	--

Spesifikasjon			
Ferdigattest		Dato	
Oppmoding komplett		18.10.2012	
Tiltaket	Byggets art	BRA / BYA	
202: Nytt bygg - ikkje bustadformål over 70 m ²	161: Fritidsbygg; hytter, sommarhus	466 m ² / 282 m ²	
Vedtak fatta av		Vedtak dato	Vedtaksnr
Rådmannen - delegert		12.11.2012	587/12
Merknader Ferdigattest vert gjeven med bakgrunn i kontrollerkl��ringar fr�� ansvarleg føretak. Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve (jf. Pbl §93).			

Opplysningar om tilgang til klage
Vedtaket kan klagast på til kommunen, jfr. Fvl §28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen d�� brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp. Klagen skal sendast skrifteleg til den som har fatta vedtaket, oppgjev vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ��nskjelege, og dei grunnar du vil f��ra for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid vert du også beden om gje beskjed når denne meldinga kom fram. Blankett for klage kan f��ast ved �� ta kontakt med kommunen, som også vil gje ytterlegare rettleiing.

Underskrift		
Stad	Dato	Sakshandsamar
Åseral	12.11.2012	Jan Stangvik

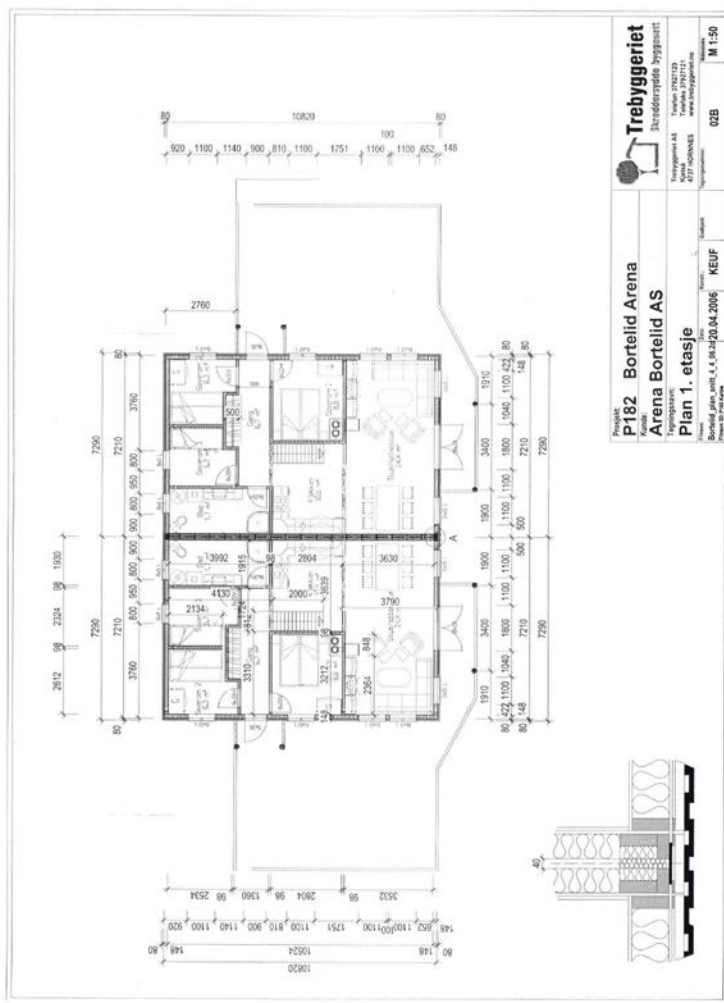
Kopi til				
Arena Bortelid AS	Postboks 574	4665	KRISTIANSAND S	Utbygger
Preben Ragnar Peersen	Sj��kteveien 12	4624	KRISTIANSAND S	Seksjon 1
Brogata Invest AS	Brogata 15	4515	MANDAL	Seksjon 2
Robert Kjellemo	Sveinall	4534	MARNARDAL	Seksjon 3
Benedicte H Beckmann og Geir Kristiansen	Marthas Vei 12	4633	KRISTIANSAND S	Seksjon 4
Servicekontoret	Her			

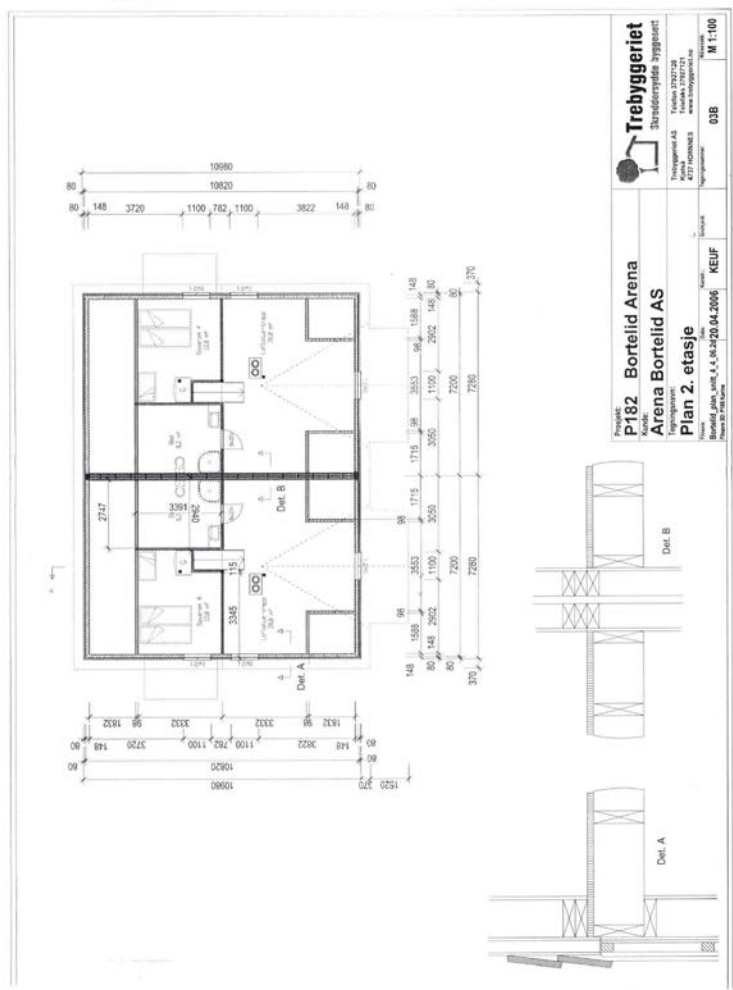
Heide i høyde med innvendig golv

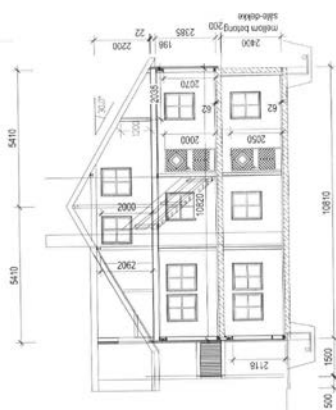
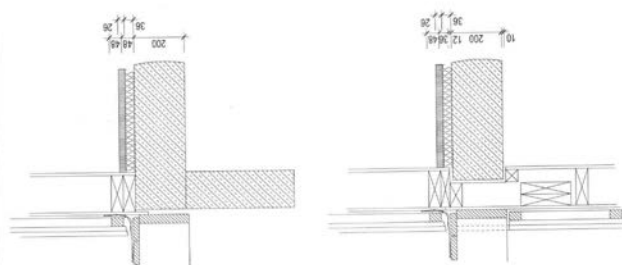


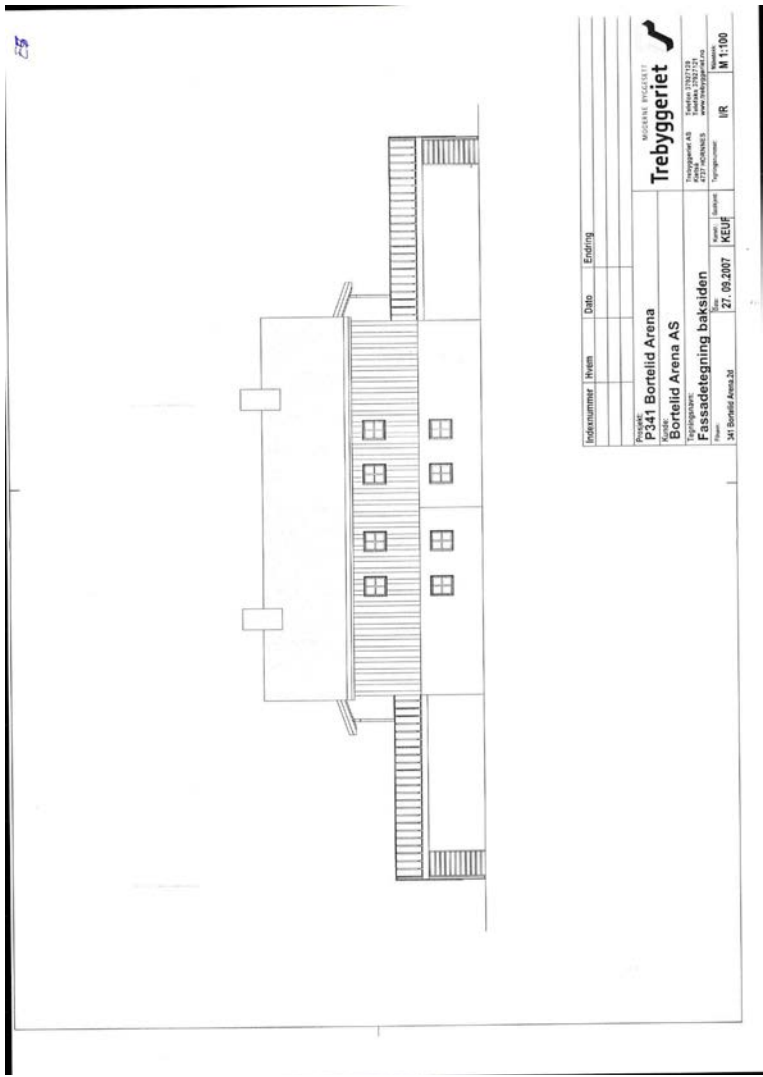
Det. B

Trebyggeriet Skreddersydd byggesett	
P182 Bortelid Arena Arena Bortelid AS Plan sokkeletasje	Prosjektant Bortelid plan ark. s.s. 04.02.2004 2006 KULF
Målestokk 1:150	Tegnet av 01B

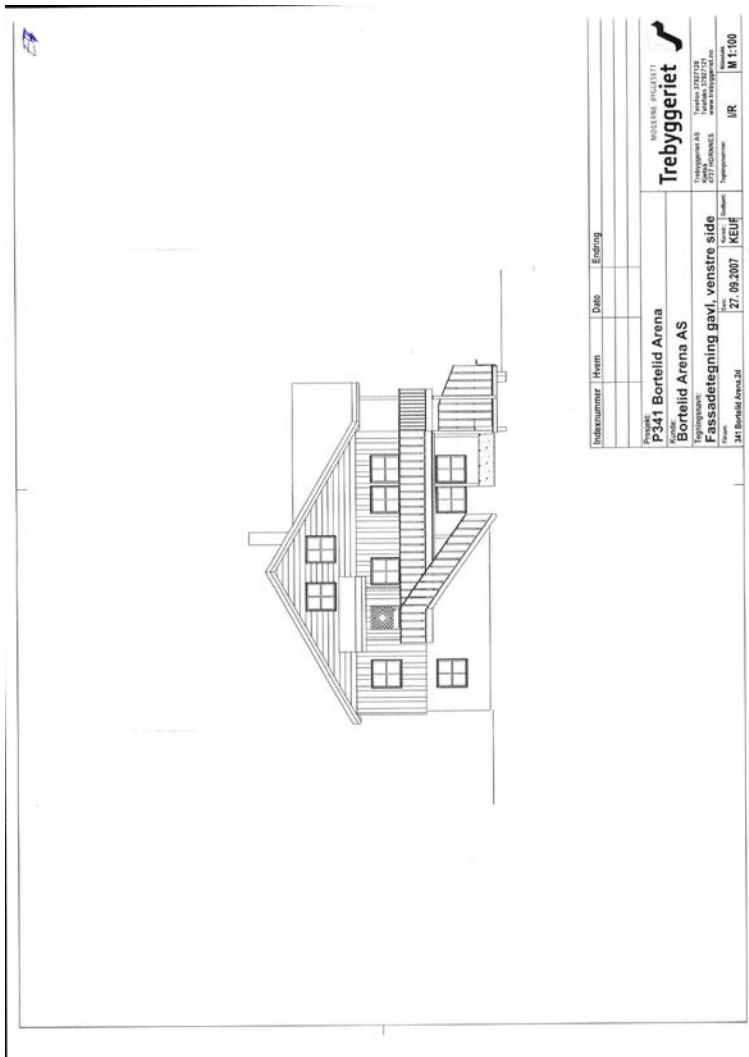




[illegible]



[illegible]



Indefinivormer	Item	Date	Ending
RECEIVED	P341 Bortelid Arena Bortelid Arena AS Eigendomsform Gjeldende		
	Fassadestige gavl, venstre side Eigendomsform Gjeldende	27.09.2007	KJUF
	Bortelid arena 34		

Vedtekter
For sameiet Bortelid Arena III
vedtatt i sameiemøte den.....

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

§ 1.

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:
gnr.9 bnr. 419 i Åseral kommune.

Sameiets navn er: **Bortelid Arena III**

§ 2.

Sameiet består av 12 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3.

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av 3 personer, en fra hvert bygg.

§ 4.

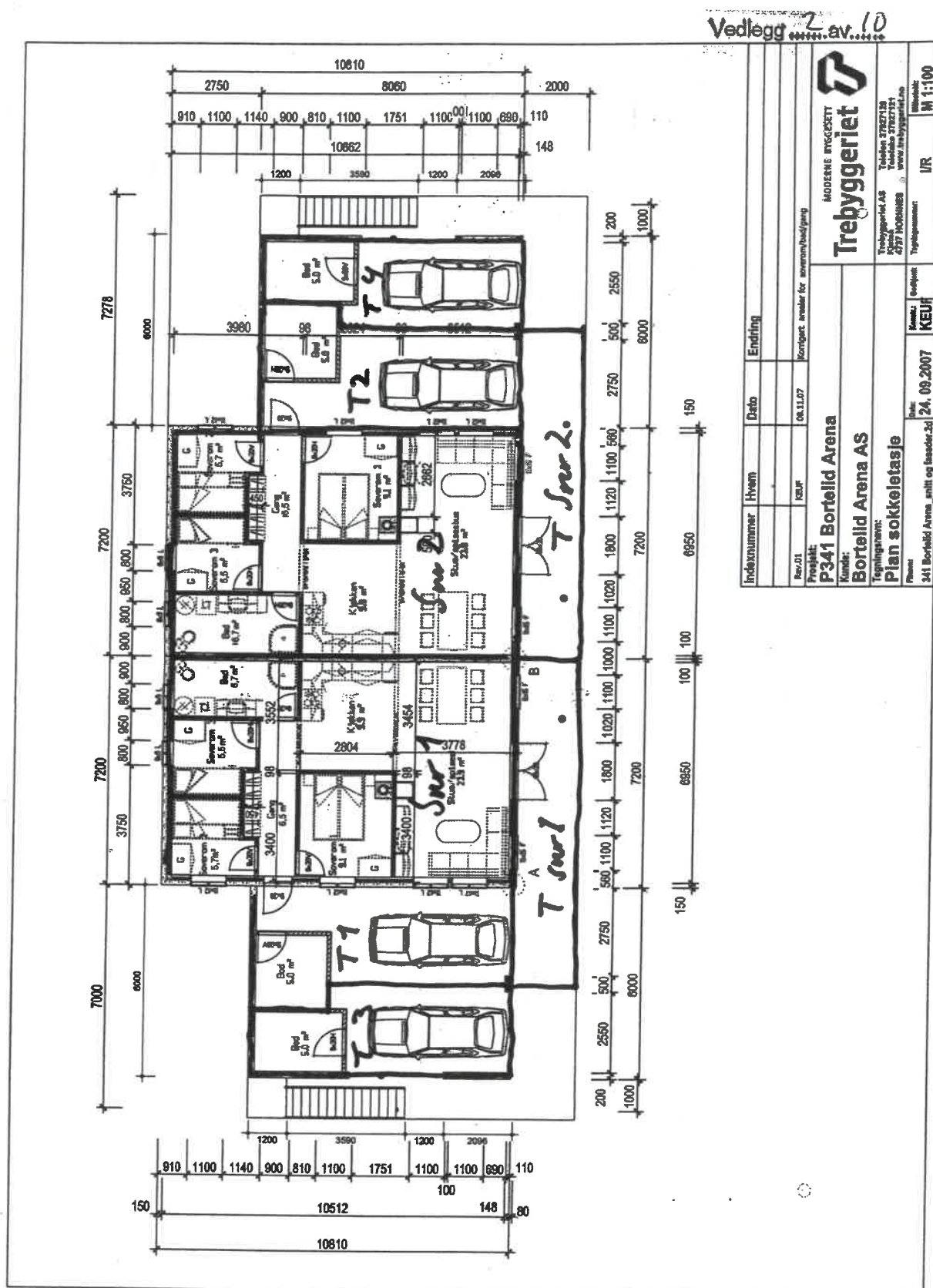
Fellesutgiftene deles likt på seksjonene i henhold til sameiebrøken.

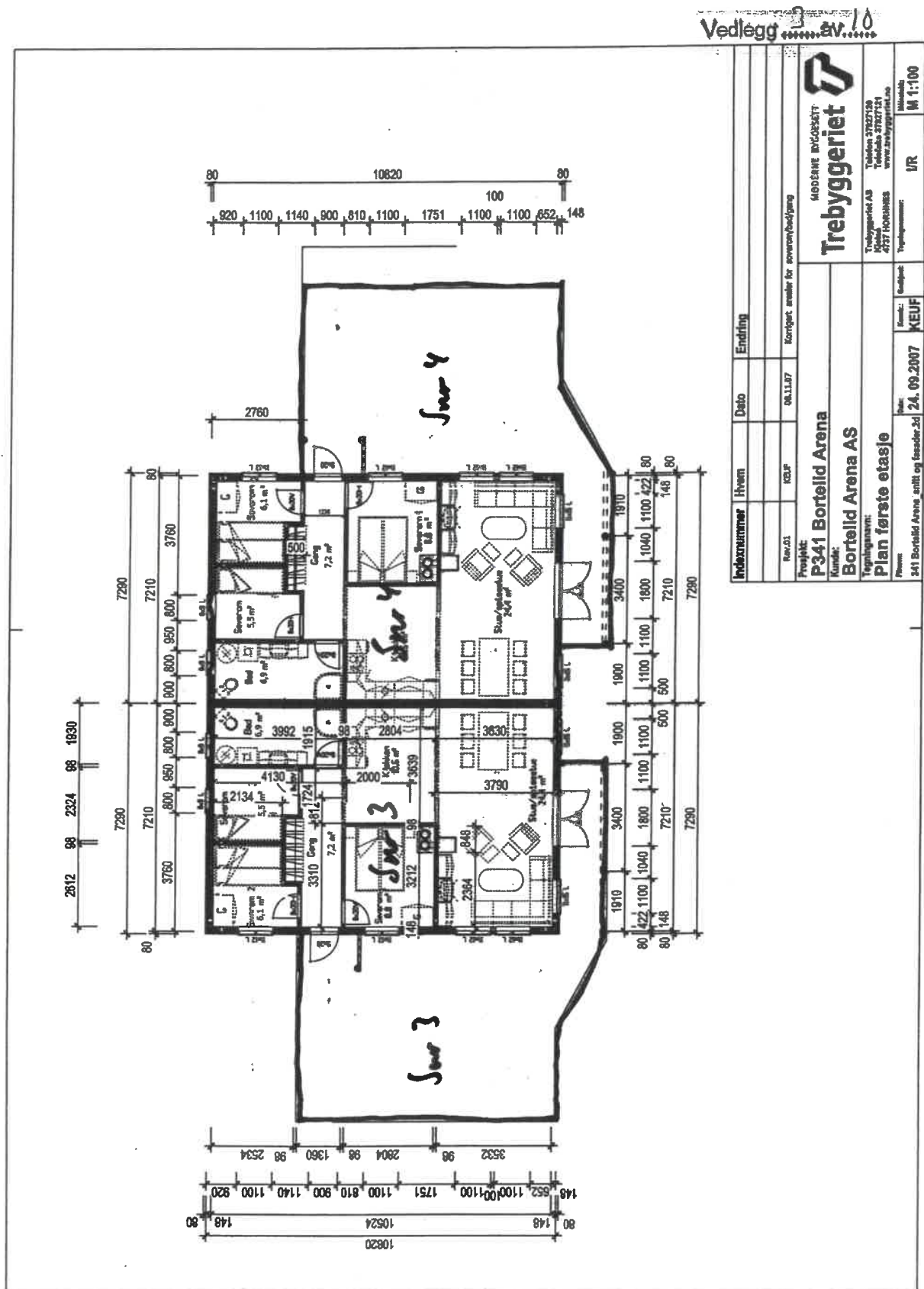
§ 5.

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

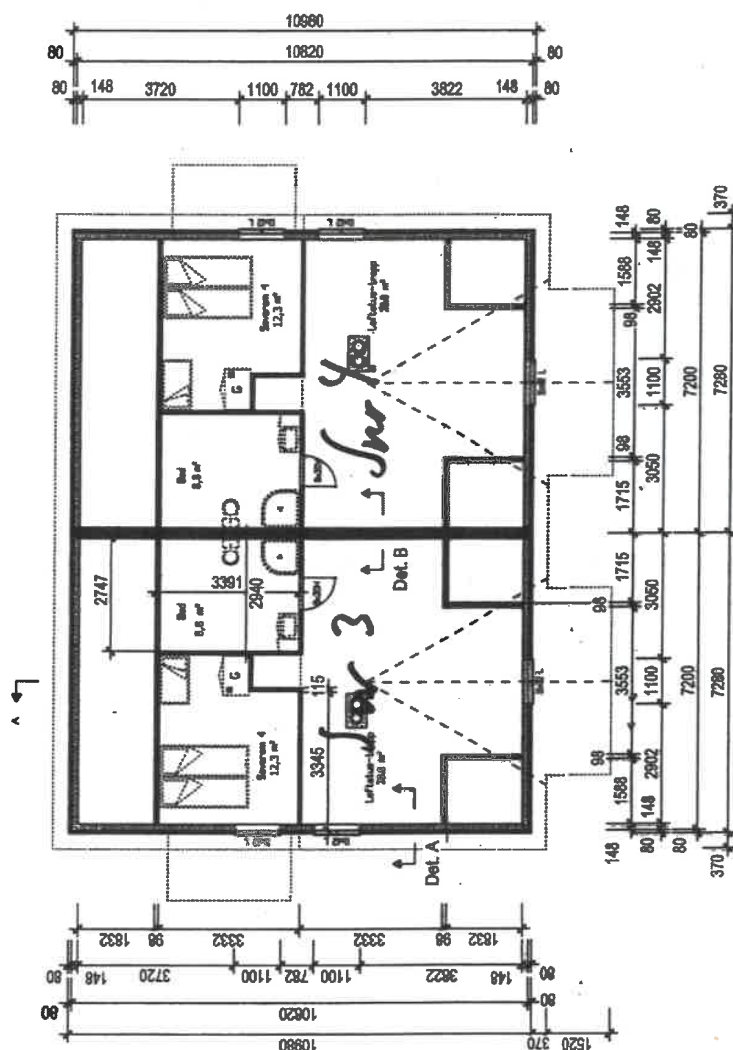
Kristiansand den 31 / 3 - 2008


.....





Vedlegg 4 av 10



Indexnummer	Ivrem	Dato	Endring
Rev.01	KUUF	08.11.67	Kortfekt smaler for soverson/bad
Prosjekt: P341 Borteilid Arena			
Målestokk: Borteilid Arena AS			
Etablissements: Plan andre etasje			
Fase:	Tittel:	Dato:	Blatt:
Phase	341 Borteilid Arena mill og innside 3d	24. 09. 2007	KUUF



TINGLYST

18 SEPT. 2002

MANDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 5028

LEIEKONTRAKT

mellom

Navn:
Grethe Skaiaa,
Marit Mæland
Tone Bortelid
Oddrun Bortelidfødselsnummer:
070248
121141
151242
110246

Breimyrkollen 30, 4628 KRISTIANSAND

("utleiere")

og

Åseral idrettslag
("leietaker")

1. Bakgrunn:

Åseral idrettslag (ÅIL) har ved gave blitt eier av et område i Bortelid. Området har et areal på 16000m². ÅIL har intensjon om å anlegge et skistadion på området.

2. Hva leieavtalen omfatter:

Avtalen gjelder leie av nødvendig areal til etablering av skistadion og løypetraseer i tilknytning til skistadion. Partene er enige om løypetraseenes plassering. Mindre endringer kan gjøres når utleier og leietaker er enige om dette. Traseen er regulert i en bredde av 6m. Den totale lengden av trasen er på ca 5.3 km.

Gnr.	Bnr.	Grunneier	km	daa.
9	7	Grethe Skaiaa	ca. 5.3	ca. 32

3. Leiesum:

Det skal ikke betales leie for arealet.

4. Utleiers plikter og retter

Utleier plikter å ikke anlegge innretninger på sin eiendom som hindrer aktiviteten på, og i tilknytning til løypetraseene.

Doknr: 5028 Tinglyst: 18.09.2002 Emb. 039
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Leietakers plikter og retter

Leietaker plikter å vedlikeholde trassenene og eventuelle innretninger i tilknytning til disse slik at anlegget ikke virker skjemmende på omgivelsene.

Leietaker får rett til å gjøre de inngrep som er nødvendige for å anlegge og vedlikeholde trassene.

6. Varighet av avtalen og oppsigelse

Avtalen har en varighet på 40 år. Avtalen blir forlenga med 40 nye år dersom den ikke er sagt opp av noen av partene etter §9 i tomtefestelova av 1996.

For alt annet som ikke følger av denne avtalen, gjelder tomtefestelova av 20. desember 1996.

7. Tvist

Dersom det oppstår usemje om innholdet i denne avtalen og en ikke kan bli samde på minnelig vis, skal tvisten avklares i medhold av tvistemålslova.

Som utleier: *etter fullmakt*

11.06.02.....*Greta Skaiaa*
dato Greta Skaiaa

Som leietaker:

30/5.02.....*Bjørn A. Nord*
dato AIL

Rett kopi bekreftes

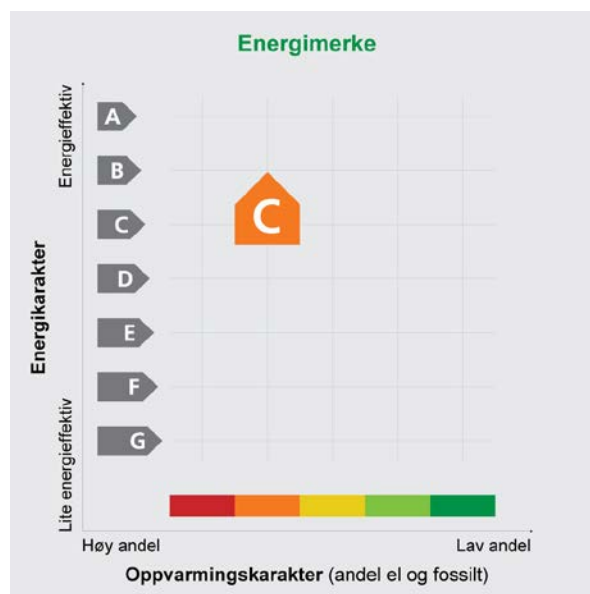
Sign: *Ljensson*
Mandat utgitt

VEDLEGG TIL LEIEAVTALE

~~1. Kart som viser beliggenheten av skistadion og løypetraseer~~

Adresse	Kvitfossvegen 50
Postnr	4540
Sted	ÅSERAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	9
Bnr.	419
Seksjonsnr.	3
Festenr.	
Bygn. nr.	22323024
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-1035060
Dato	08.08.2019

Innmeldt av Knut Berg Bentsen



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

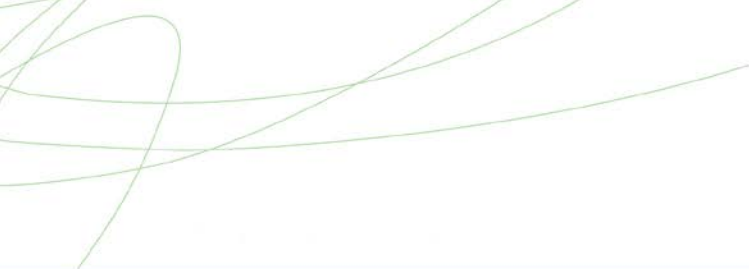
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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 innetemperaturen

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.

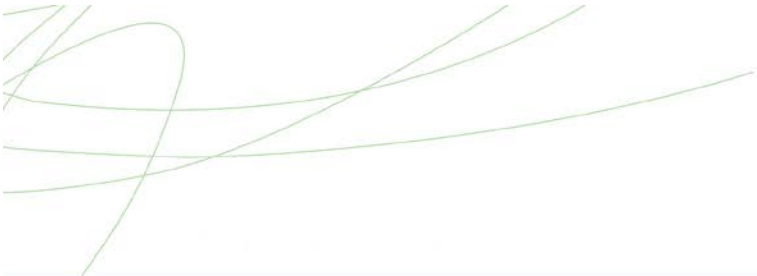
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere tetningslister
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Installere luft/luft-varmepumpe

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima 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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Firemannsbolig

Byggeår: 2008

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 117

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

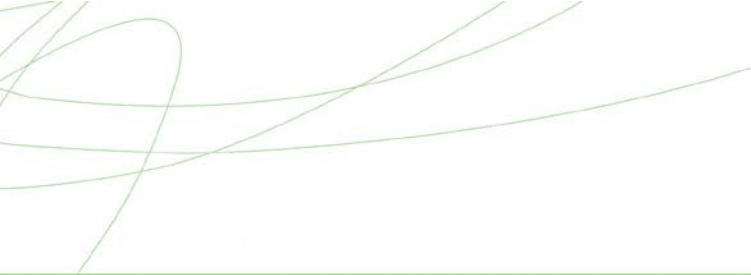
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken

Detaljering varmesystem: Elektriske ovner og/eller varmekabler
Lukket peis eller ovn



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: Kvitefossvegen 50

Postnr/Sted: 4540 ÅSERAL

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 08.08.2019 09:46:10

Energimerkenummer: A2019-1035060

Ansvarlig for energiattesten: Knut Berg Bentsen

Energimerking er utført av: Knut Berg Bentsen

Gnr: 9

Bnr: 419

Seksjonsnr: 3

Festenr:

Bygnnr: 22323024

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 3: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 4: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøl- 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 varmeelementer 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.

Tips 9: 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.

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.



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 kontraktsignering. 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 eiendomsmeglerkjede.

BUDSKJEMA



Eiendom:

Kvitefossvegen 50, 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 Sørmeqleren AS ved gjennomføring av handelen, alltid overskjøter eiendommen. Jeg/vi har lest, og gjort meg/oss kjent med innholdet i Sørmeqleren AS salgsoppgave på eiendommen, datert _____, samt alle vedlegg til denne.

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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