

# Stubben 34

Bortelid



Prisantydning: **kr 1 890 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglere.no



# Attraktiv hjørneleilighet ved alpinanlegget

## OMRÅDE

**Bortelid**

## ADRESSE

**Stubben 34, 4540 ÅSERAL**

## Prisantydning

**kr 1 890 000,-**

Omkostninger: **kr 58 150,-**

Totalpris: **kr 1 948 150,-**

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



BRA-i: 65 m<sup>2</sup>

BRA Total: 65 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2001

Soverom: 1

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Festet

Tomteareal: 825 m<sup>2</sup>

## Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

**950 00 000**

**geir.johansen@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Lund**

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

## STUBBEN 34

### OM BOLIGEN

#### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 80, seksjonsnummer 6 i Åseral kommune.

#### Areal

BRA - i: 65 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 65 m<sup>2</sup>

TBA: 15 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 49 m<sup>2</sup> Bod , Vindfang , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Badstue

2. etasje

BRA-i: 16 m<sup>2</sup> Innredet som soverom , Innredet som soverom , Trapp

TBA fordelt på etasje

1. etasje

15 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

#### Tomtetype

Festet

#### Tomtestørrelse

825 m<sup>2</sup>

#### Tomtebeskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er festet. Grunneier er Ruben Bortelid. Årlig festeavgift er pr.

2024 kr 1 043,-. Festeavgiften ble sist regulert 2021 og neste regulering av festeavgiften er 2026.

Festeavgiften indeksreguleres hvert femte år iht. festekontrakten. Festetiden er 80 år regnet fra 20.03.2000.

Det gjøres oppmerksom på at det foreligger tinglyst forkjøpsrett. Grunneier har i forkant av salget bekreftet

at han ikke ønsker å benytte seg av forkjøpsretten ved dette salget. Se vedlagte festekontrakt.

#### Beliggenhet

Meget sentral og attraktiv beliggenhet i Kvitevatn Fjellpark ved alpinanlegget. Oppkjørt skiløype og alpinanlegg like utenfor døren. Flott utsikt mot skiløypen og fjellheimen, Gode solforhold og umiddelbar nærhet til butikk, bensin/ladestasjon, sandstrand, diverse fasiliteter og nydelig turterreng sommer som vinter. Godt utvalg med oppkjørte skiløyper på vinteren og gode bade- og fiskemuligheter på sommeren.

Bortelid ligger ca. 650 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder. Avstand 99 km. fra Kristiansand, 110 km. fra Mandal, 127 km. fra Arendal.

## Adkomst

Fra Kristiansand følg RV9 mot Evje, ta av til venstre i rundkjøring ved ESSO stasjonen på Hornnes. Følg skilting mot Bortelid. Etter Bortelid Marked ta av tredje avkjørsel til venstre (innkjøring til alpinanlegget). Ta opp til venstre i enden av parkeringsplassen. Ta andre vei til venstre og leiligheten ligger i det siste bygget på høyre side. Det vil bli skiltet til visning.

## Bygningssakkyndig

M2 Takst AS v/Andreas Natvig

## Type takst

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Trevinduer med isolerglass. Balkongdør, tredør med isolerglass. Inngangsdør, tredør med isolerglass. Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Etasjeskille i tre.

## Sammendrag selgers egenerklæring

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? JA, liten lekk i sikkerhetsventil på varmtvannstank i boden.

12. Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? Ja, ved sterk kulde (-20 grader i over en uke), har enkelte ganger vannrør frosset. Da må det helles kokende vann oppi.

Se selgers egenerklæringskjema for utfyllende informasjon.

## Innhold

2. etg.: Vindfang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, badstue, soverom og bod.

Loft, gang og 2 rom innredet til soverom (rom på loft er ikke godkjent for varig opphold/beboelse). 1 utvendig bod og terrasse.

## Standard

Flott og godt utnyttet hjørneleilighet ved alpinanlegget. Innhold 2.etg.: Gang med garderobe og inngang bod. Stue med spiseplass, nydelig utsikt, utgang terrasse, peisovn og god takhøyde. Åpen kjøkkenløsning med delikat innredning, integrert komfyr, koketopp og oppvaskmaskin. Frittstående kjølfrys. Pent flislagt bad med baderomsinnredning, wc, dusjkabinett og vaskemaskin. Fra badet er det inngang til badstue med ovn og benker. 1 soverom. Loft: Gang og 2 rom innredet som soverom (rom på loft er ikke godkjent for varig opphold/beboelse). Downlights i gang, kjøkken/spisestue og gang/galleri på loftet. Utvendig bod og terrasse med utsikt til skiløypen. Nytt plattning dekke ved bod.

## Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 11.09.2024, 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.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Leilighet i sameie bygget 2000. Skiløype utenfor døra og skianlegg et steinkast unna. Godt utnyttet planløsning. Leiligheten fremstår hovedsakelig i normal teknisk stand utfra alder. Merknader påpekt, men normalt utfra alder og byggeskikk. Der det gis tg2 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da

får man god oversikt. Utvendige forhold kan være kommentert om det er i direkte tilknytning til leiligheten. Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er. Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf. 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no. Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Brannslukningsutstyr er for lite.

TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Utvendig > Utvendige trapper: Håndløper en side, dagens krav tilsier det skal være på begge.

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

Innvendig > Innvendige trapper: Bratt stigning.

Innvendig > Innvendige dører: Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er ikke fall mot sluk i rommet. Fungerer ved bruk av dusjkabinett, men vannsøl mm kan ligge igjen.

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Meningen med rør i rør er at det skal gjøre minst mulig skade ved evt lekkasje. Fordelerstamme plassert i bod og det er belegg og sluk på gulv, men det er ikke tett rundt rørgjennomføringer, slik at ved evt lekkasje så vil vann gjøre mer skade enn ønskelig. Les kommentar vedr fryste rør i egenerklæring.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik. Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år. Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.

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.

Selges møblert med alt møblement bortsett fra: stuebord, bilde på vegg, enkelte pyntegenstander og

skiutstyr.

#### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

#### **Parkering**

1 biloppstillingsplass ved leiligheten på felles tomt (man disponerer 2 parkeringsbevis). Det foreligger ikke skriftlig rett til de forskjellige plassene da alt ligger på fellestomt.

## **ENERGI**

#### **Oppvarming**

Ved og elektrisk. Vedovn i stuen. Varmekabler i gulv i gang og på bad.

#### **Energikarakter**

E

#### **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. m<sup>3</sup> for vann og kr. 79,- pr. m<sup>3</sup> for avløp.

#### **Formuesverdi sekundær**

Kr 491 745 pr. 2022

#### **Andre utgifter**

Det er felles byggforsikring med de andre seksjonene. Kostnad for denne seksjonen er kr. 4 007,- pr. år.

Bortelid Utmarkslag:

Fjellparkavgift, løypekjøring og aktiviteter kr. 1 568,-

Brøyting vei og parkering ved leilighetsbygg kr. 3 503,-

#### **Årlig velavgift**

Kr 500

#### **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**

49/334

## **SAMEIET**

#### **Sameienavn**

Kjedden 7

#### **Om sameiet**

Sameiet har ingen aktiv forretningsførsel, og har ikke utarbeidet regnskap, budsjett eller husordensregler.

Vedtekter må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4224/9/80/6:

08.02.2001 - Dokumentnr: 619 - Festekontrakt - vilkår. Gjelder feste. Festetid: 80 år. Årlig festeavgift: NOK 700. Bestemmelser om regulering av leien. Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Med flere bestemmelser

Grunndata:

23.06.2000 - Dokumentnr: 2658 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 6. Formål: Næring. Sameiebrøk: 49/334.

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 16.12.2002. Ferdigattesten gjelder fritidsbygg (leilighetsbygg med 6 leiligheter). At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei da vinduer i loftetasje ikke tilfredsstiller krav til rømning/varig opphold.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Det foreligger ingen plantegning av loft og etasjen er trolig ikke søkt til dagens bruk. Rom på loft er ikke godkjent for varig opphold/beboelse. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

### **Vei, vann og avløp**

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

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse-konsentrert, tilhører reguleringsplan for Stubben-Bortelid Fjellgard, datert 09.11.2017. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Eiendommen ligger i nærheten av område som er regulert til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

### **Adgang til utleie**

Boligen har ikke egen utleiedel. 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 1 890 000 / Kr 1 948 150

### Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 890 000,00 (Prisantydning)

#### Omkostninger

47 250,00 (Dokumentavgift)  
9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
48 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
58 150,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
1 938 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
1 948 150,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til

prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

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

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

### **Betalingsbetingelser**

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset

til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

#### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. 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.

#### **Meglernes vederlag**

Meglernes 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**

Bente Iren Hønneland Gulbrandsen

Tommy Gulbrandsen

#### **Ansvarlig megler**

Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

geir.johansen@sormegleren.no

Tlf: 950 00 000

Sørmegleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22

4632 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

#### **Salgsoppgavedato**

30.09.2024



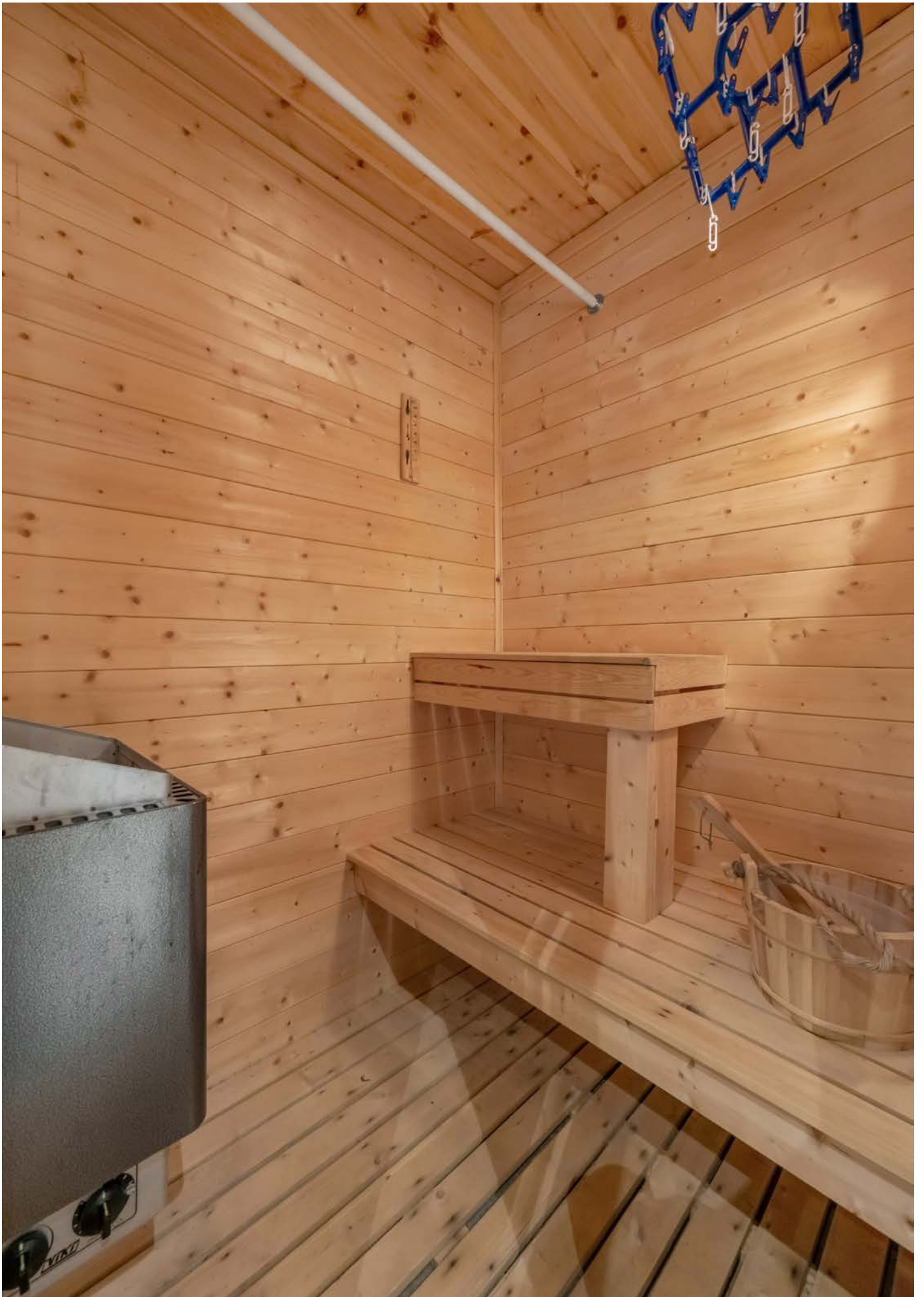




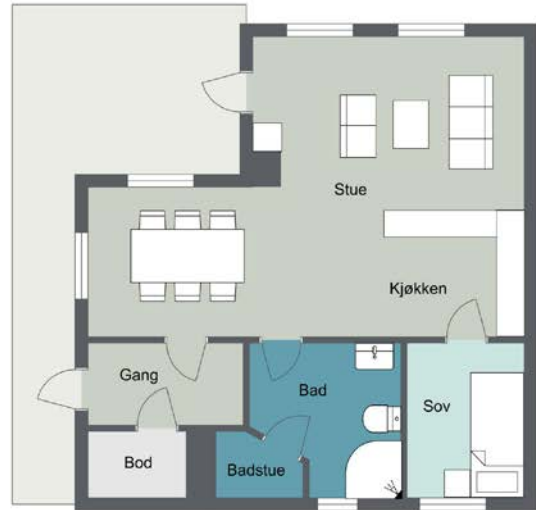
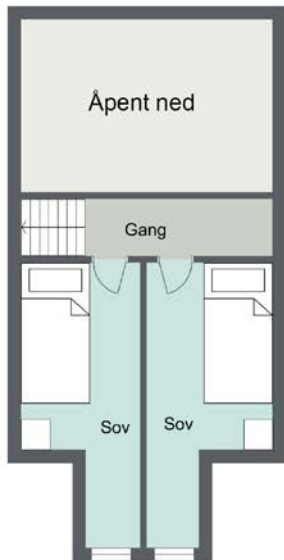












**SØRMEGLEREN**

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



# Nabolagsprofil

Stubben 34

## Høyde over havet

587 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 41 min	🚗
🚉 Bortelid skisenter Linje 178	7 min	🚶 0.6 km
🚉 Bortelid Linje 178	13 min	🚶 1 km

## Avstand til byer

Kristiansand	1 t 39 min	🚗
Arendal	1 t 58 min	🚗
Stavanger	3 t 36 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Bortelid	13 min	🚶
------------	--------	---

## Vintersport

Alpin

- Bortelid Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrek i anlegget: 6



## Aktiviteter

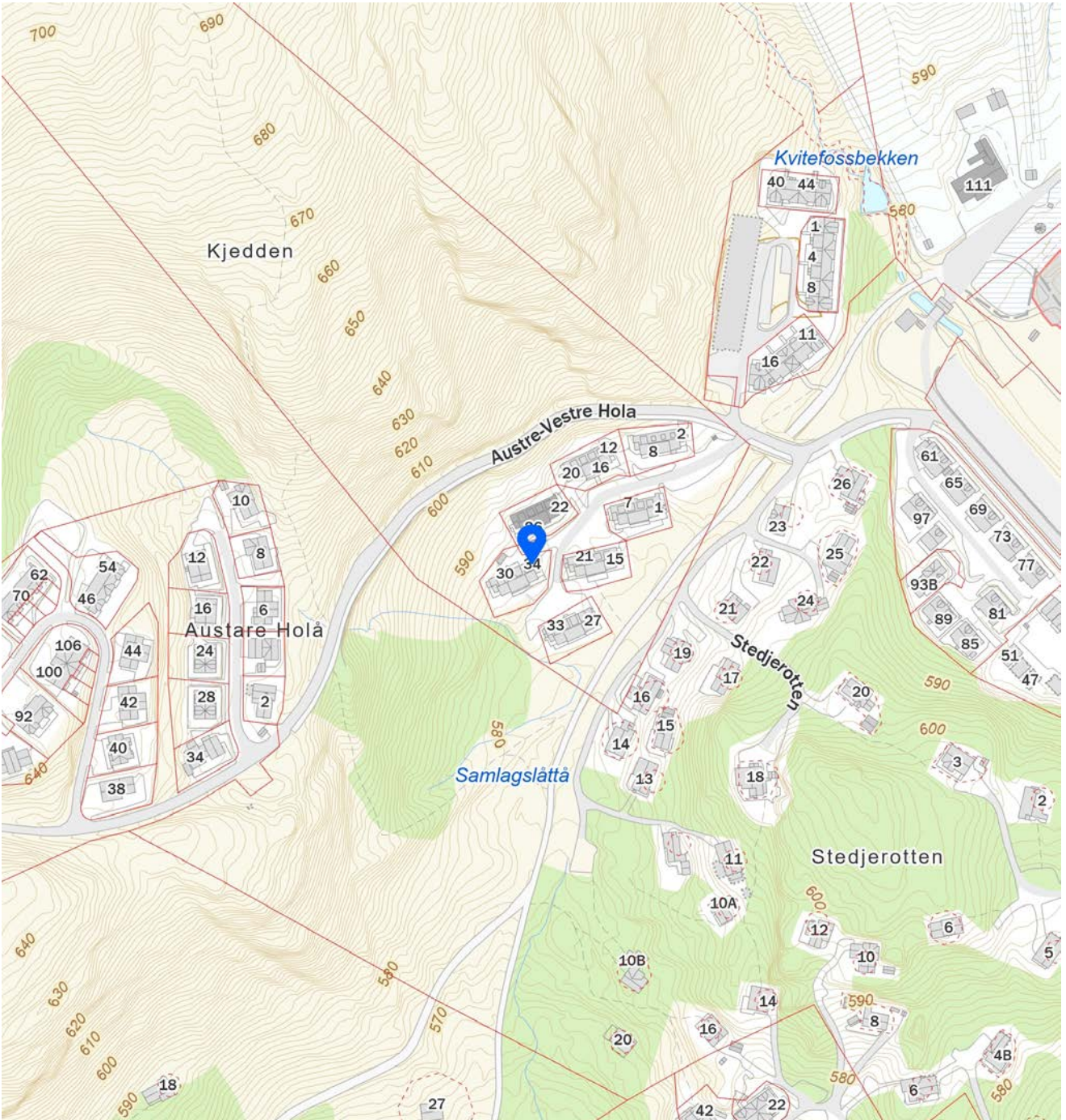
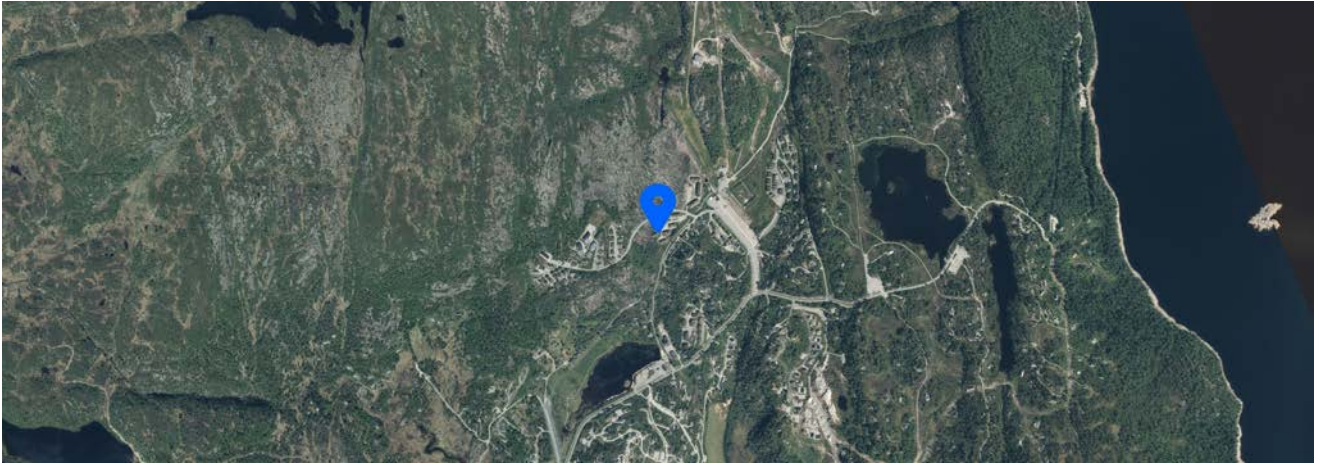
Bortelid Skiskytterstadion	4 min	🚶
Frisbeegolf	5 min	🚶
Minigolf	13 min	🚶

## Sport

🏐 Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	14 min	🚗 10.9 km
🏀 Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	29 min	🚗 27.7 km

## Dagligvare

Nærbutikken Bortelid	13 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.

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

..forts. neste side

\_\_\_\_\_  
Selgers Initialer

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


Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Selges med alt møblement  
bortsett fra:

- Stuebord
- Bilde på vegg
- Enkelte baller
- Skjusstyr

MANDAL / 17.09.24

Sted/dato



Selgers signatur



Selgers signatur

# Egenerklæring

Stubben 34, 4540 ÅSERAL

18 Sep 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stubben 34	Stubben 34	

## 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?

2016

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.

Vi har ikke bodd der, men benyttet som fritidsbolig.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40, 644143

## Informasjon om selger

Hovedselger

Gulbrandsen, Bente Iren

Medselger

Gulbrandsen, Tommy

## 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**

Liten lekk i sikkerhetsventil på varmtvannstank i boden.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Kjeller

---

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

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

Ved sterk kulde (-20 grader i over en uke), har enkelte ganger vannrør froset. Da må det helles kokende vann oppi.

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 94062326**

# Tilstandsrapport

📍 Stubben 34, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

# gnr. 9, bnr. 80, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m<sup>2</sup> BRA-i: 65 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.09.2024

Rapportdato: 27.09.2024

Oppdragsnr.: 13333-3723

Referansenummer: TH8698

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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



### Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløse slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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





# Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i sameie bygget 2000. Skiløype utenfor døra og skianlegg et steinkast unna. Godt utnyttet planløsning.

Leiligheten fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder. Merknader påpekt, men normalt utfra alder og byggeskikk.

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

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

Utvendige forhold kan være kommentert om det er i direkte tilknytning til leiligheten.

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

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

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

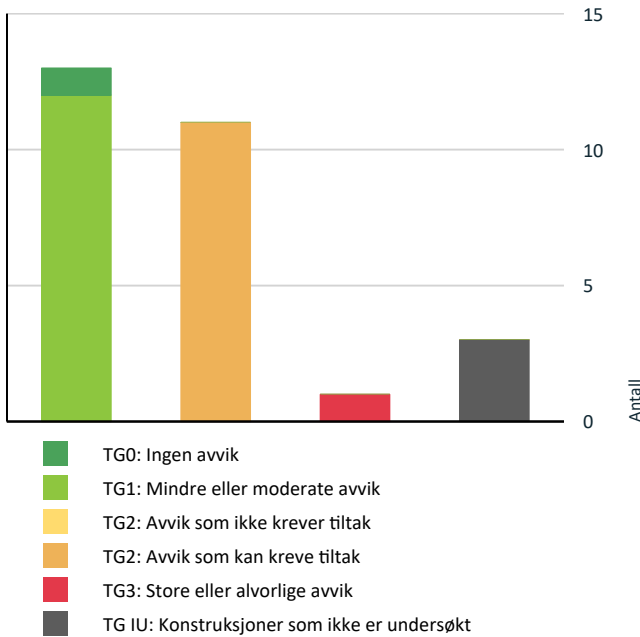
[Gå til side](#)

## Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
- Ingen plantegning loftsetasje, trolig ikke søkt til dagens bruk.

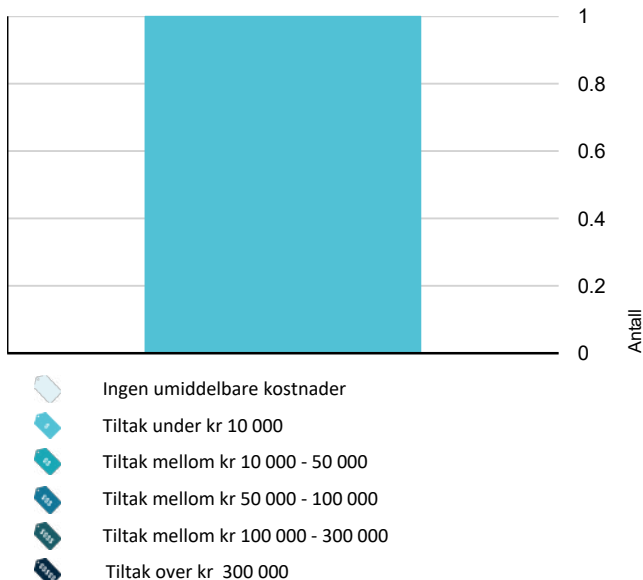
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

#### TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)



Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmekabler

[Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Utvendig > Utvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

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

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

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**  
2000

**Kommentar**  
Ref eiendomsverdi

**Anvendelse**  
Eiers fritidsbolig

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

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

Deretter torvtak. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

### Nedløp og beslag

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

Vannbord og vindski av tre. Noe skjevhet i enkelt mot inngang.

Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.

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

### Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med villmarkskledning. Ikke observert åpenbare avvik ved enkel visuell kontroll. Normalt oppsyn og vedlikehold.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Trekonstruksjon.

#### Vurdering av avvik:

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

Ingen luke eller kontrollmulighet for oppbygging av konstruksjoner. Det er synlig luftespalte utv gesims som tilsier at lufting er tiltenkt.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere en luke for kontrollmulighet.

### Vinduer

Trevinduer med isolerglass.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

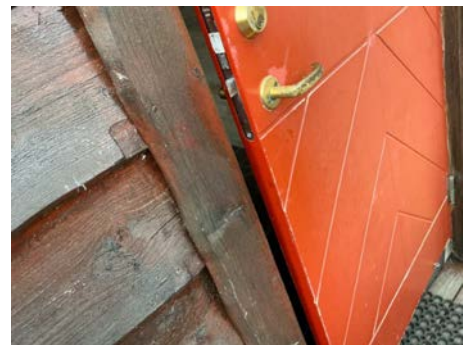
### Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør, tredør med isolerglass, tar litt i svill, vurdere noe justering.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK. Noe brukslitasje, vurdere litt maling.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

Noe normal bruks og alderslitasje på dørblad og karmen må forventes.



### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

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

#### Vurdering av avvik:

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

# Tilstandsrapport

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

## Konsekvens/tiltak

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

Normalt vedlikehold.



## TG 2 Utvendige trapper

Tretrapp.

### Vurdering av avvik:

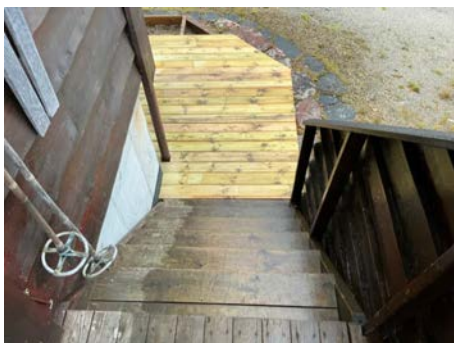
- Det er avvik:

Håndløper en side, dagens krav tilsier det skal være på begge.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Behovsvurdere håndløper begge sider.



## INNSENDIG

## TG 1 Overflater

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

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

## TG 2 Radon

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

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

### Vurdering av avvik:

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

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

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

## TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Ingen feiluke, antas i underetasje.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

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

# Tilstandsrapport



## TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bratt stigning.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.



## TG 2 Innvendige dører

Tredører.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold/justering.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

#### Generell



### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og trepanel tak. Fremstår normalt utfra alder.

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk i rommet. Fungerer ved bruk av dusjkabinett, men vannsøl mm kan ligge igjen.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig mindre del av membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

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

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Opplegg vaskemaskin, innredning, dusjkabinett og wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

## 1 ETASJE > BAD/VASKEROM

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført pga møbler i tilstøtende rom med redusert tilgang og at et er dusjkabinett med liten fuktpåkjønning direkte på overflater.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



## KJØKKEN

## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

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

Integrert stekeovn, steketopp og oppvaskmaskin. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

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



## 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerstamme plassert i bod. Stoppekran plassert i bod.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

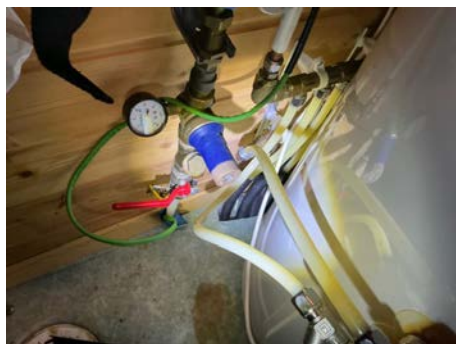
Meningen med rør i rør er at det skal gjøre minst mulig skade ved evt lekkasje. Fordelerstamme plassert i bod og det er belegg og sluk på gulv, men det er ikke tett rundt rørgjennomføringer, slik at ved evt lekkasje så vil vann gjøre mer skade enn ønskelig. Les kommentar vedr fryste rør i egenerklæring.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurder lekkasjesensor som stenger vann ved evt lekkasje.

# Tilstandsrapport



## TG 0 Avløpsrør

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

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

## TG IU Varmekabler

Gang og bad, funksjon OK termostat. Ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv

## TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i bod og fra byggeår. Estimert levetid på bereider er 15-25 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

## TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i gangen.

### Spørsmål til eier

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

### Generelt om anlegget

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



# Tilstandsrapport

Kostnadsestimat: Under 10 000

## Inntak og sikringsskap

8. 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**
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**

## Generell kommentar

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

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

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



## Tg 3 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.*

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Ja For lite, tg3.**
2. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

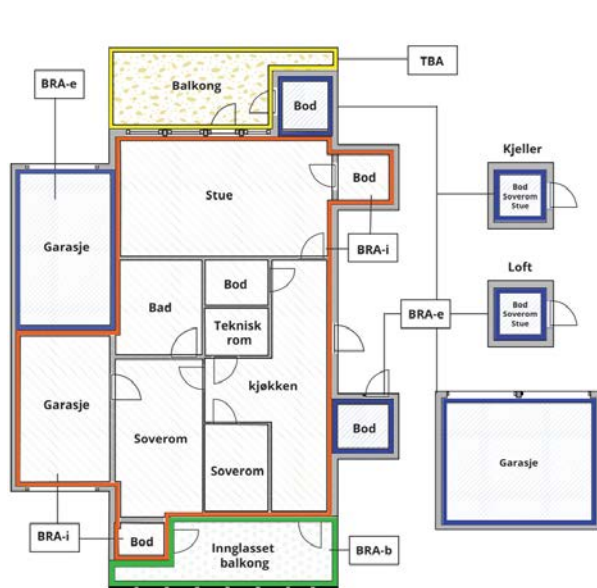
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	49			49	15
Loft	16			16	
<b>SUM</b>	<b>65</b>				<b>15</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>65</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bod , Vindfang , Stue/kjøkken , Bad/vaskerom , Soverom , Badstue		
Loft	Innredet som soverom , Innredet som soverom , Trapp		

### Kommentar

Kun ca areal terrasse,.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Ingen plantegning loftsetasje, trolig ikke søkt til dagens bruk.

#### 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?

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Vinduer loftsetasje tilfredsstillende ikke krav til rømning/varig opphold.

## 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	63	2

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.9.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	80		6	825 m <sup>2</sup>	Ref eiendomsverdi	Festet

### Adresse

Stubben 34

### Hjemmelshaver

Gulbrandsen Bente Iren Hønneland, Gulbrandsen  
Tommy

## Siste hjemmelovergang

### Kjøpesum

0

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.09.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/TH8698>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Åseral kommune

# Grunnkart

Eiendom: 9/80/0/6  
Adresse: Stubben 34  
Dato: 17.09.2024  
Målestokk: 1:1000

N



UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	

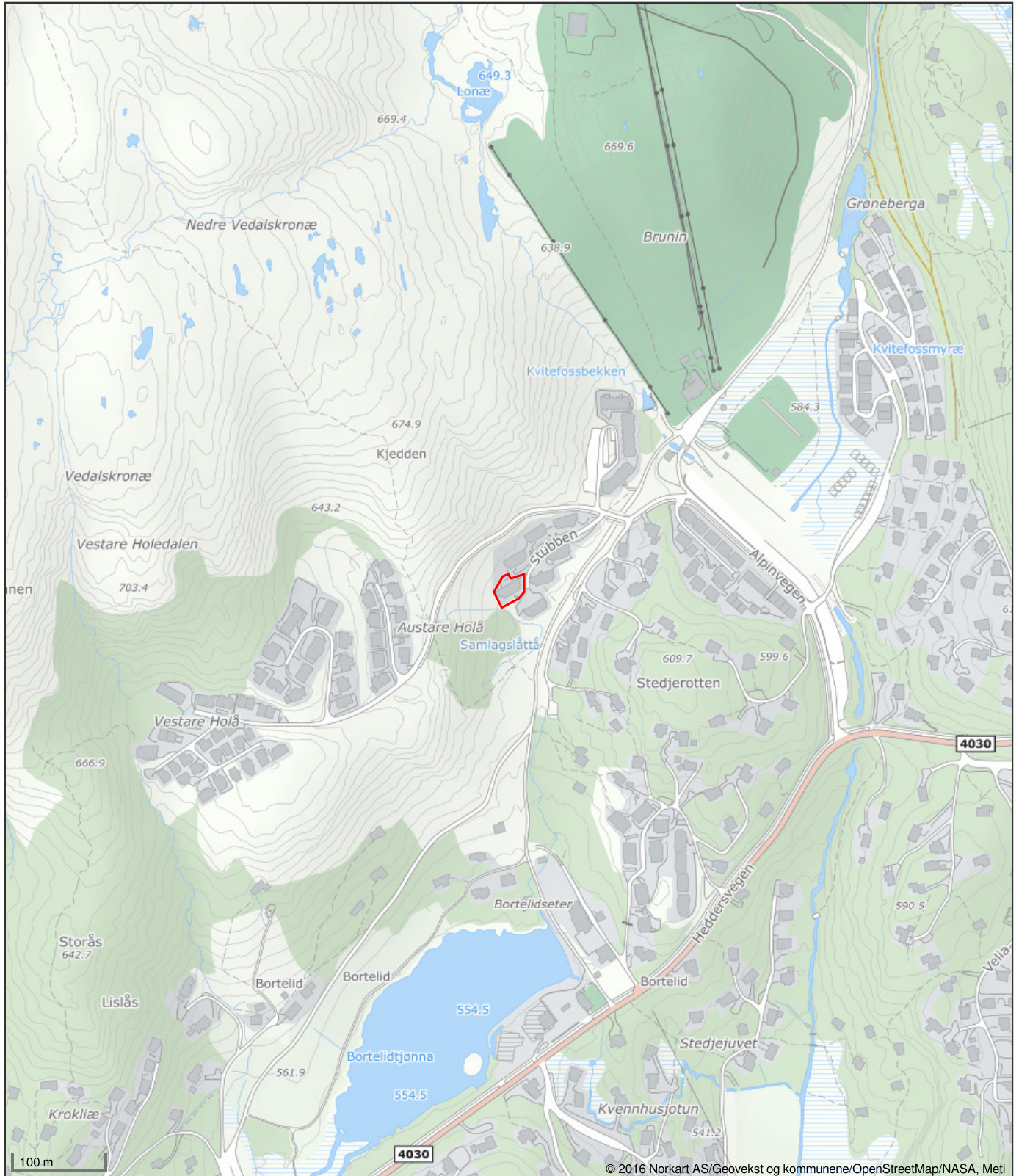


©Norkart 2024

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



# Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/80//



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





Åseral kommune

## Ledningskart

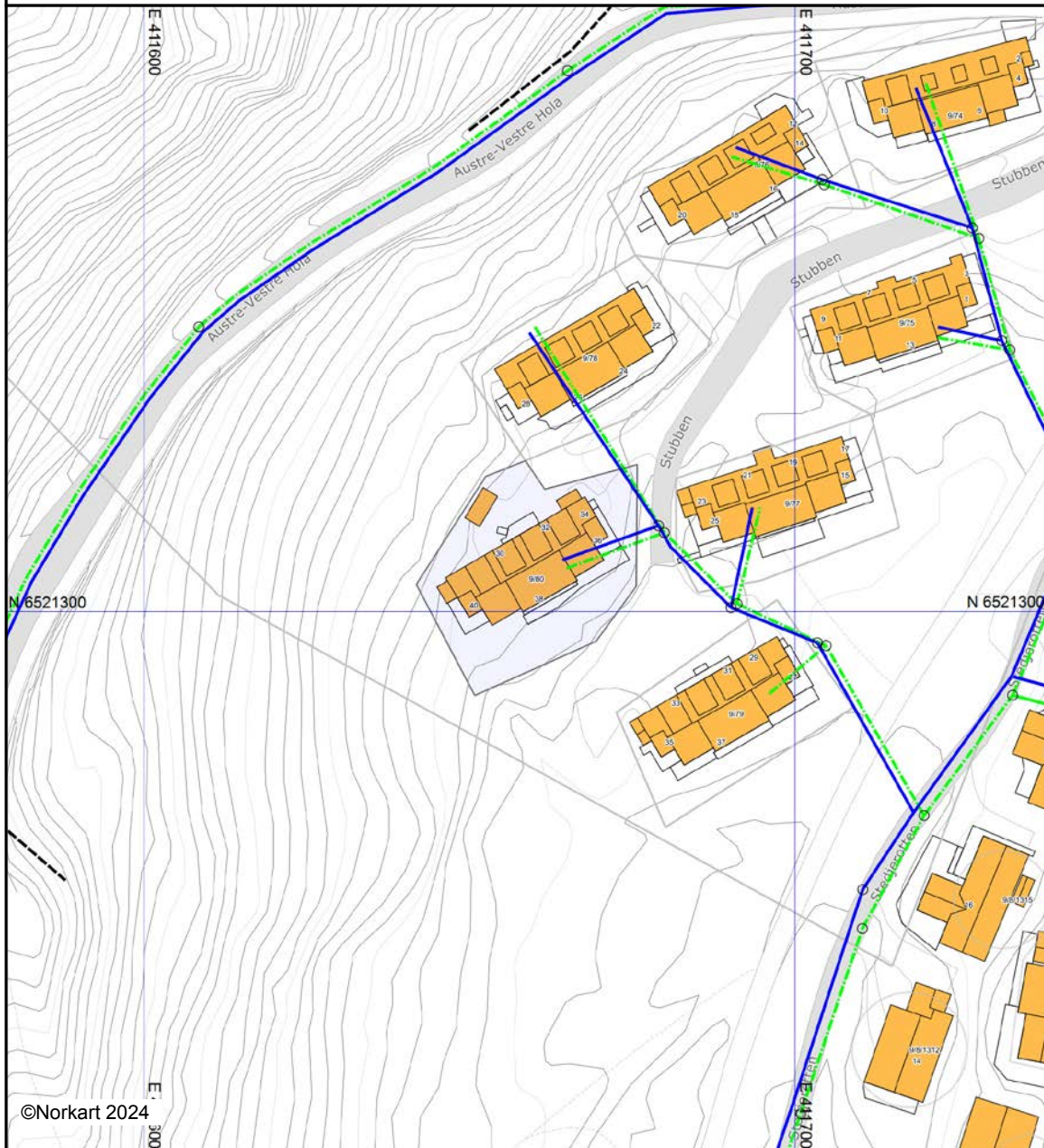
Eiendom: 9/80/0/6  
Adresse: Stubben 34  
Dato: 17.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2024

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



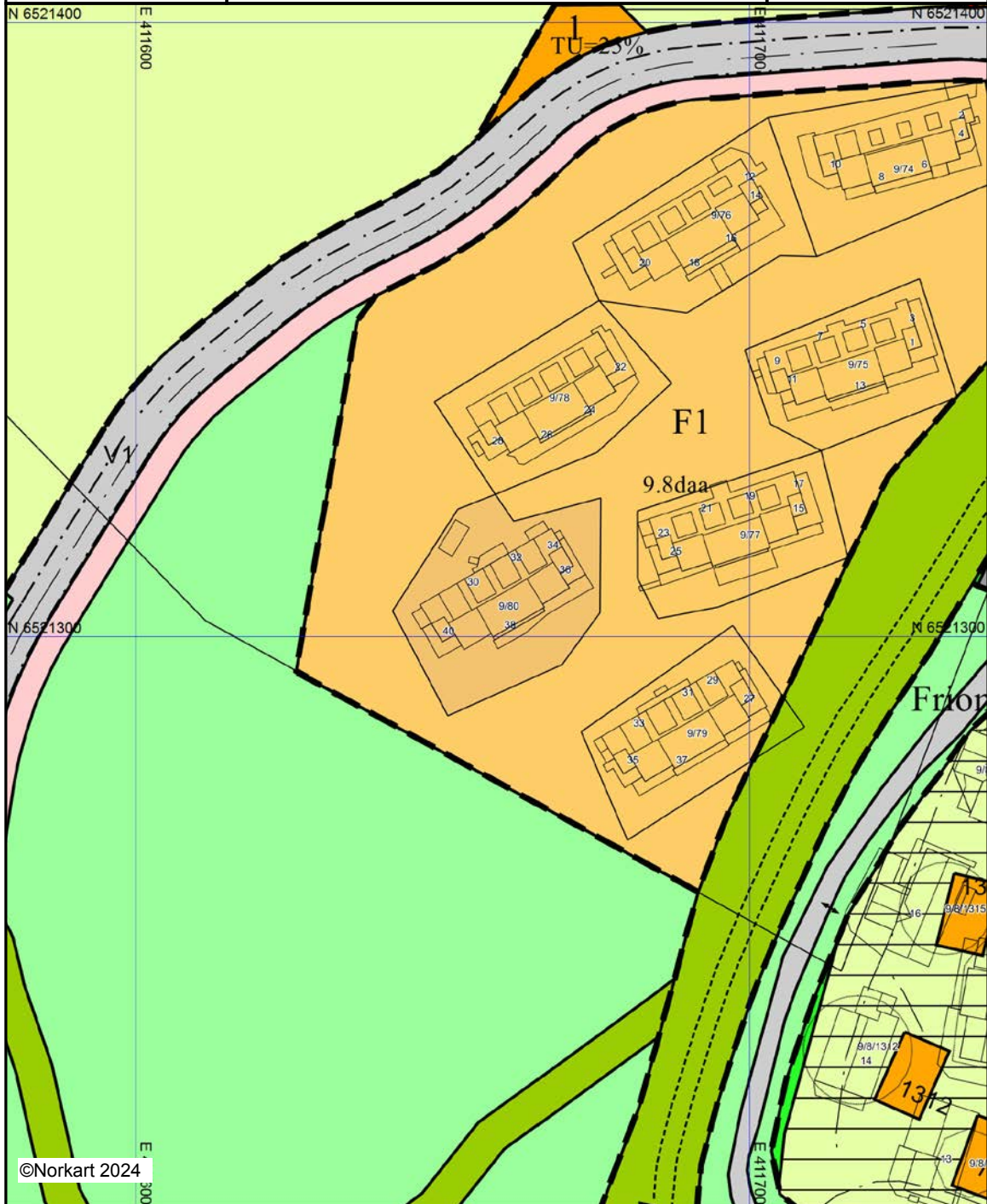
Åseral kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 9/80/0/6  
Adresse: Stubben 34  
Utskriftsdato: 17.09.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)</i> Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)</i> Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)</i> Anlegg for idrett og sport
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 27)</i> Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 28)</i> Fritidsbebyggelse - konsentrert
	Skiløype
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 29)</i> Veg
	Gang/sykkelveg
	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</i> Friområde
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL2008 §1)</i> Friluftsmål
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i> Faresone - Ras- og skredfare
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert senterlinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert fotgjengefelt
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift areal
Abc	Påskrift utnytting
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

**REGULERINGSBESTEMMELSER**  
**Detaljregulering for Stubben og Bortelid Fjellgard, Bortelid.**  
**Åseral kommune**  
**PlanID:20170081**

06.04.2017-rev.27.05.17-rev.09.10.2017-godkjent i kommunestyret 09.11.17 (sak 17/43)

**Pkt. 1; GENERELT**

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål, jfr. PBL § 12-5:

**BEBYGGELSE OG ANLEGG; (PBL § 12-5, nr. 1)**

- Fritidsbebyggelse – konsentrert, F1 – F2

**SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR; (PBL § 12-5, nr. 2)**

- Kjøreveg

**LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL; (PBL § 12-5, nr. 5)**

- Friluftsmål

**HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

- Ras- og skredfare

**Pkt. 2; FELLESBESTEMMELSER**

**2.1 Terrengtilpasning**

Ved opparbeidelse av bygg og anlegg innenfor planområdet skal det i størst mulig grad tas hensyn til eksisterende terreng, og det skal sikres en god terrengtilpasning ved utbygging. Nødvendige skjæringer skal i størst mulig grad skjules av bebyggelse.

**2.2 Universell utforming**

Hyttetomter og fellesområder skal oppfylle kravene om tilgjengelighet så langt det er praktisk mulig.

**2.3 Renovasjon**

Renovasjon skal knyttes til kommunal ordning med felles oppsamlingssted.

**2.4 Murer**

Det er tillatt å sette opp forstøtningsmurer i tilknytning til bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur. Murene skal være så lave som mulig. Forstøtningsmurer skal oppføres i naturstein.

**2.5 Strøm/fiber**

Strømkabler, fiber/telefon eller andre kabler skal legges i bakken, så langt som mulig i samme grøft.

## **2.6 Fradeling**

Det tillates fradelinger og seksjonerings av tomter og bygg innenfor byggeområdene.

## **Pkt. 3; REKKEFØLGEKRAV**

Før utbygging skal det utarbeides en situasjonsplan for det enkelte delområde (F1 og F2) som skal følge søknad om tiltak. Situasjonsplanen skal være i målestokk 1:500. Planen skal vise plassering av eksisterende og nye bygg, disponering av ubebygd areal, adkomstløsning / -forhold, areal til parkering, snøopplag, terrengbearbeiding med eksisterende og nytt terreng, murer/gjerder over 0,5 meter og beplantning.

Nye bygg skal byggast med ei buffersone inn mot bakenforliggende fjell i form av veg eller ein voll.

## **Pkt. 4; BYGG OG ANLEGG**

### **4.1 Fritidsbebyggelse – konsentrert, F1 og F2**

Innenfor områdene F1 og F2 skal det oppføres konsentrert fritidsbebyggelse/leilighetsbygg.

Alle nye bygg skal ha en harmonisk utforming med hensyn til arkitektur og materialer. Ved utforming av bebyggelse skal følgende forhold vurderes; tomtas arrondering, bygningers plassering i forhold til landskap, terreng og nabobygg. Alle bygg må plasseres innenfor angitte byggegrenser. Grunnmur skal ikke overstige 80 cm over terreng.

Utomhusanlegg som gjerde, flaggstenger, parabol, større antenneanlegg o.l. er ikke tillatt. Bygningskroppen skal i hovedsak være i trematerialer og ha mørk brun, svart eller grå farge. Takform er saltak som er mørkt og matt eller torvtak. Takvinkelen skal ligge i intervallet 22–35 grader. Takopplett kan tillates.

Oppstillingsplass for parkering blir medregnet i BYA, for en parkeringsplass regnes BYA = 18 m<sup>2</sup>. Det skal være minimum 1,5 parkeringsplass tilgjengelig pr. nye boenhet/leilighet innen det enkelte utbyggingsområde.

Eksisterende boenheter/leiligheter har 2 parkeringsplasser pr. enhet.

Bygningene kan deles opp i flere plan for å oppnå en bedre terrengtilpasning.

Både område F1 og F2 skal ha en minimum utnyttelsesgrad på 30 % BYA. Maksimal tillatt mønehøyde innenfor områdene er 10 meter.

Planeringshøyde i forhold til flom skal være på minimum kote 578,5 moh, jfr. flomrapport fra Sweco datert 19.11.15.

**Pkt. 5; SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR**

**5.1 Kjøreveg**

Kjøreveg skal anlegges som vist på plankartet og gir adkomst til område F1.

**Pkt.6; LANDBRUK-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT**

**6.1; Friluftsmål**

Innenfor disse områdene skal eksisterende terreng og vegetasjon i størst mulig grad bevares. Tekniske anlegg som trafo, fordelingskap og ledningstraseer kan legges i området.

**Pkt. 7; HENSYNSSONER;**

**7.1; Ras- og skredfare**

Innenfor disse områdene er det ras- og skredfare.

Fritidsbustader skal byggast med ei buffersone inn mot bakenforliggende fjell i form av veg eller ein voll. Under desse forutsetningane vil bygging av dei nye einingane ivareta krava i sikkerhetsklasse S2 jamfør ras- og skredrapport datert 16.05.2017.

ING GEIR GJERTSEN AS  
PÅL DALHAUG AS

Dato: 27/12/20.....

 Aseral kommune  
Inger Lise Hurd Stalieu


Ordfører

Kommune  <b>ÅSERAL KOMMUNE</b> <b>Rådhuset</b> <b>4540 ÅSERAL</b>	<b>Ferdigattest er gitt for</b>			
	Saksnr 00/00727/7			
	Eigedom /byggestad Bortelid Fjellpark, 4540 ÅSERAL			
	Gnr 9	Bnr 80	Festenr	Seksjonsnr 1 til 6

Ansvarleg søker (namn og adresse) AllianceBygg AS Støveien 11 4700 VENNESLA	Tiltakshaver (navn og adresse) Eierne av 9 - 80 seksjons nr 1 til 6  Eieres navn og adresse er nevnt under "Kopi til"
--	--

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
<input type="checkbox"/>	Rammetillatelse etter søknad	
<input type="checkbox"/>	Igangsettingstillatelse etter søknad	
<input type="checkbox"/>	Tillatelse til tiltak	
<input checked="" type="checkbox"/>	Enkle tiltak	05.07.00

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art <b>Nybygg - Fritidsbygg (hytter, sommerhus, fritidsleiligheter)</b>		
Vedtatt fattet av <b>Avdelingssjef DRU delegert</b>	Vedtatt dato <b>04.08.00</b>	Saksnr <b>00/0145</b>
Dato sluttkontroll <b>16.12.02</b>	Kontrollansvarleg <b>Allianse Bygg AS v/ Bjørn Røyrås</b>	
<b>Merknader</b> Bygningen eller deler av den må ikkje tas i bruk til anna formål enn det tillatelsen fastset .Bruksendring krev særskilt tillatelse (jfr pbl §93).		

Underskrift		
Stad <b>Åseral</b>	Dato <b>16.12.2002</b>	Stempel/underskrift  <b>Lars Odin Engeli</b>


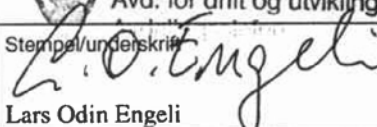
Kopi til	
Alvsaker Bård Jon	Kastell v 12, 4841 ARENDAL
Grændsen Berg ANS	Løvsangerveien 15 A, 4626 KRISTIANSAND S
Johannesen Tore	Marirøalleen 32, 4017 STAVANGER
Moen Theodore Curtis	Bosmyrveien 7, 4621 KRISTIANSAND S
Tredal Olav Terje	Trædal, 4520 SØR-AUDNEDAL
Lilleeng Eivind	Odderhei Platå 38. 4638 KRISTIANSAND S

Kommune  <b>ÅSERAL KOMMUNE</b> <b>Rådhuset</b> <b>4540 ÅSERAL</b>	<b>Mellombels brukstillatelse</b>		
	Saksnr 00/00727 - 6		
	Eigedom/byggestad Bortelid Fjellpark, 4540 ÅSERAL		
	Gnr 9	Bnr 80	Festenr Seksjonsnr

Ansvarleg søker (namn og adresse) AllianceBygg AS Kjelsåsveien 2 4628 KRISTIANSAND	Tiltakshaver (namn og adresse) AllianceBygg AS Støaveien 11 4700 VENNESLA
---	--

<b>Spesifikasjon</b>		
Tiltakel/byggets art Nybygg - Fritidsbustad		
Tillatelsen omfatter <b>Brukstillatelse for leilegheitsbygg i 6 mnd frå vedtaksdato.</b>		
Vedtak fattet av Avdelingssjef DRU delegert	Vedtak dato 04.08.00	Saksnr 00/0145
Merknader		

<b>Vilkår</b>
<b>Brukstillatelsen gjeld i 6 mnd. Etter dette må det sendast inn kvittert kontrollplan/kontrollerklæring for utføring av tømmer arbeid kode KUT.210.1, samt anmodning om ferdigattest.</b>

 Åseral kommune Avd. for drift og utvikling		
<b>Underskrift</b>		
Stad Åseral	Dato 10.04.2001	Stempel/underskrift  Lars Odin Engeli

<b>Kopi til</b>


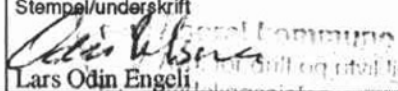


Kommune   <b>ÅSERAL KOMMUNE</b> <b>Rådhuset</b>  <b>4540 ÅSERAL</b>	<b>Tillatelse til tiltak for</b>			
	Saksnr 00/00727 - 3			
	Eigedom/byggestad Bortelid Fjellpark, 4540 ÅSERAL			
	Gnr 9	Bnr 80	Festenr	Seksjonshnr

Ansvarleg søker (navn og adresse) AllianseBygg AS Kjelsåsveien 2 4628 KRISTIANSAND S	Tiltakshaver (navn og adresse) AllianseBygg AS Støveien 11 4700 VENNESLA
---	---

Vedtaket/tillatelse		Søknad datert
<input type="checkbox"/>	Rammetillatelse etter søknad	
<input type="checkbox"/>	Igangsettingstillatelse etter søknad	
<input checked="" type="checkbox"/>	Tillatelse etter ett -trinns saksbehandling/ Enkle tiltak	050700

<b>Spesifikasjon</b>		
Tiltaket/byggets art Nybygg – Leilighetsbygg med 6 leiligheter.		
Tillatelsen omfatter Grunnarbeid og oppføring av bygning.		
Vedtaket fattet av Avdelingssjef DRU delegert	Vedtaket dato 04.08.00	Saksnr 00/0145
<b>Merknader</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er tiltaket ikke satt i gang senest tre år etter at rammetillatelsen er gitt, faller tillatelsen bort. Det samme gjelder hvis tiltaket innstilles i lengre tid enn 2 år, jfr Pbl § 96, 1. ledd.</li> <li>• Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommende del av det, må ikke brukes før ferdigattest er gitt. Jfr Pbl § 99.</li> <li>• Bygningen/tiltaket må ikke tas i bruk til annet formål enn det denne tillatelsen forutsetter.</li> <li>• Det må utføres nødvendig kontroll slik at tiltaket ikke strider mot bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven.</li> <li>• Skifte av tiltakshaver under gjennomføringen skal straks meldes til kommunen både av den opprinnelige og den nye tiltakshaver. Der samme gjelder ved eierskifte, jfr Pbl § 97 nr 4.</li> </ul>		
<b>Vilkår</b> Kvittert kontrollplan/kontrollerklæring for utføring, samt teikningar av røropplegg skal sendast inn før det veri gjeve ferdigattest. Våtromsnormen skal leggst til grunn ved utføring av våtrom. Bygget skal plasseres i samsvar med kommunens godkjenning i marka og med vedtak i Teknisk Utval.		

<b>Underskrift</b>		
Stad Åseral	Dato 04.08.00	Stempel/underskrift  for:  Lars Odin Engeli

**Søknad om tillatelse til tiltak**

etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK).

**Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker**

pbl § 93 b

 **Ett-trinns søknadsbehandling**

pbl § 95 jf SAK §§ 12, 14 og 15

 **Rammetillatelse** pbl § 95 a jf SAK §§ 12-14 **Enkle tiltak** pbl § 95 b jf SAK §§ 12 og 16

Stempel



ASERAL KOMMUNE, Avd. for drift og utvikling

Godkjennes på vilkår alsDato: 040800 Sak: 145/00 **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**

etter arbeidsmiljøloven (aml) § 19

(for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.pl)

Til kommune: (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, ev ekstra sett etter avtale med kommunen)

Åseral

Til Arbeidstilsynet i: (Tiltakshaver sender en fullstendig utfylt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet)

**Søknaden gjelder**

Eiendom/ byggested	Gnr 9	Bnr 80	Festnr	Seksjonsnr	Koordinater (fylles ut av kommunen)
Adresse <b>Borteli Fjellpark</b>					
Tiltakets arte pbl § 93	(Ved søknad om deling eller bortfeste av enhet (jf pbl § 93 h) benyttes eget søknadsskjema.)				
	<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg <input type="checkbox"/> Varige konstruksjoner og anlegg <input type="checkbox"/> Fasadeendringer, vesentlige endringer eller vesentlige reparasjon av bygning eller anlegg <input type="checkbox"/> Bruksendring <input type="checkbox"/> Riving <input type="checkbox"/> Oppføring/ending av bygningstekniske installasjoner		<input type="checkbox"/> Oppdeling/sammenføring av bruksenheter, bolig mv <input type="checkbox"/> Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg <input type="checkbox"/> Vesentlig terrengingrep <input type="checkbox"/> Anlegg av veg/p-plass <input type="checkbox"/> Andre tiltak		
Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Boligbygning <input type="checkbox"/> Boliggarasje <input type="checkbox"/> Bygn. med arb.plasser		<input checked="" type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Driftsbyggn. i landbruket <input type="checkbox"/> Annet		Beskriv <b>Leilighetsbygg m/ 6 leiligheter</b>

**Dispensasjonssøknad** (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)

pbl § 7 (§ 88)	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr A -
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Forskrifter til pbl <input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter til pbl	<input type="checkbox"/> Arealplaner	Beskriv

**Forhandskonferanse**

Forhandskonferanse er avholdt	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja - vedlegg referat	Vedlegg nr A -
-------------------------------	---	-----------------------------	-------------------

**Opplysninger til søknaden**

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

**Estetisk utforming/situasjonsplan**

1. Utforming/ tilpasning  pbl § 74, 2. ledd SAK § 14 nr 4 c	Er kravene til estetikk i pbl, ev kommunale retningslinjer, veileder og/eller bestemmelser til arealplaner ivare tatt?	Beskriv
	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
2. Situasjonsplan	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og ev fotomontasje.	Vedlegg nr D - <b>1-75</b>
	Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og ev i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger	Vedlegg nr C - <b>1</b>

**Risikoklasser og brannklasser** (jf TEK § 7-22)

3.	Risikoklasse <b>4</b>	Brannklasse <b>1</b>
----	--------------------------	-------------------------


Arealdisponering																		
<b>4. Planstatus</b>	Planens navn/identifikasjon																	
	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan																	
	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan																	
	<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplan																	
Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan - beskriv <b>Bygeområde for fritidsboliger/overnatting</b>			Tillatt grad av utnyttning															
<b>5. Oppmålt tomt</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal <b>9da</b>																
<b>6. Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning</b>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Eldre bebyggelse</th> <th>Ny bebyggelse</th> <th>Sum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Antall etasjer (TEK § 4-1)</td> <td><b>2-2,5</b></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Antall bruksenheter (NS 3940)</td> <td><b>6</b></td> <td><b>6</b></td> </tr> <tr> <td>Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)</td> <td>m<sup>2</sup> <b>336</b></td> <td>m<sup>2</sup> <b>336</b></td> </tr> <tr> <td>Bebygd areal (NS 3940)</td> <td>m<sup>2</sup> <b>186,6</b></td> <td>m<sup>2</sup> <b>186,6</b></td> </tr> </tbody> </table>	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum	Antall etasjer (TEK § 4-1)	<b>2-2,5</b>		Antall bruksenheter (NS 3940)	<b>6</b>	<b>6</b>	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m <sup>2</sup> <b>336</b>	m <sup>2</sup> <b>336</b>	Bebygd areal (NS 3940)	m <sup>2</sup> <b>186,6</b>	m <sup>2</sup> <b>186,6</b>	
	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum															
	Antall etasjer (TEK § 4-1)	<b>2-2,5</b>																
	Antall bruksenheter (NS 3940)	<b>6</b>	<b>6</b>															
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m <sup>2</sup> <b>336</b>	m <sup>2</sup> <b>336</b>															
Bebygd areal (NS 3940)	m <sup>2</sup> <b>186,6</b>	m <sup>2</sup> <b>186,6</b>																
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket																	
	Vis beregning av grad av utnyttning																	
<b>7. Avstand</b>	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense <b>4m</b>	Vegmidte <b>7m</b>															
			Annen bygning <b>15m</b>															
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei																
Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei																	
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)	Vedlegg nr: H -																	
Grunnforhold, rasfare og miljøforhold																		
Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:																		
<b>8. Grunnforh.</b> pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg																
<b>9. Rasfare mv</b> pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg																
<b>10. Miljøforh.</b> pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg																
Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett																		
<b>11. Atkomst</b> vegloven pbl §§ 66,67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:																	
	<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei															
	<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei															
	<input checked="" type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei															
<b>12. Vannforsyning</b> pbl §§ 65, 67	Tilknyttet	Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei															
	<input type="checkbox"/> - offentlig vannverk <input type="checkbox"/> - privat vannverk	Beskriv																
	<input checked="" type="checkbox"/> - annen privat vannforsyning, innlagt vann	<b>Bortelid Vann og kloakk</b>																
<b>13. Avløp</b> pbl §§ 66, 67	<input type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?															
			<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei															
			Foreligger utslippstillatelse?															
			<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei															
	Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring?		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei															
<b>14. Overvann</b>	Takvann/overvann føres til:	<input type="checkbox"/> Avløpsystem	<input checked="" type="checkbox"/> Terreng															

Statistikk			
<b>Arbeidets art</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Nybygg <input type="checkbox"/> Påbygg/tilbygg	<input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Annet, beskriv
<b>Fundamentering</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Grunnmur <input type="checkbox"/> Bankett/såle	<input type="checkbox"/> Pelar	<input type="checkbox"/> Annet, beskriv
Materialer i bærekonstr. (utgjør minst 25% av konstruksj.)		Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks 3 kryss)	Oppvarming (maks 1 kryss)
- vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)	- horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)		
<input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Tegl <input checked="" type="checkbox"/> Lettbetong <input type="checkbox"/> Metall <input type="checkbox"/> Annet	<input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Metall <input type="checkbox"/> Annet	<input checked="" type="checkbox"/> Tre <input type="checkbox"/> Betong <input type="checkbox"/> Tegl <input checked="" type="checkbox"/> Lettbetong <input type="checkbox"/> Metall <input type="checkbox"/> Annet	<input type="checkbox"/> Ved <input type="checkbox"/> Oljefyrn. <input type="checkbox"/> Oljefyrt ildsted <input type="checkbox"/> Oljefyr-anl./el. <input type="checkbox"/> Oljefyrt ildsted/el. <input checked="" type="checkbox"/> EL/ved <input type="checkbox"/> El. <input type="checkbox"/> Oljefyr-anl./ved <input type="checkbox"/> Oljefyrt ildsted/ved <input type="checkbox"/> Annet

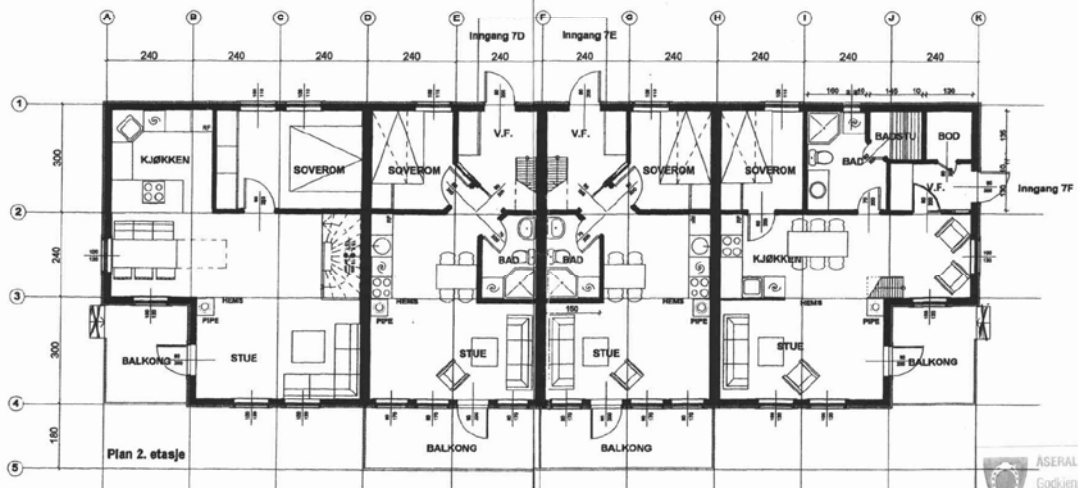
Vedlegg		
Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til
Redegjørelser, dispensasjonssøknader	A	
Nabovarsling	B	1
Kart, situasjonsplan	C	1 - 2
Tegninger av plan, snitt og fasade	D	1 - 05
Kontrollplaner	E	1 - 2
Ansvarsrettsskjemaer, ev søknad om lokal godkjenning av foretak	F	1 - 5
Kontrollerklæringer	G	1 - 2
Uttalelser fra andre off. myndigheter	H	-
Andre vedlegg	I	-

Søknad om ansvarsrett som ansvarlig søker jf pbl. § 93 b	
Nødvendige godkjenningsområder i forhold til tiltaket (iht Godkjenningskatalogen)	<b>SØK</b>
Foreligger sentral godkjenning innenfor ansvarsområdene? Legg i tilfelle ved godkjenningsbevis	Vedlegg nr F - 3-5, bakside
Søknad om lokal godkjenning for område(r) hvor sentral godkjenning ikke foreligger	Vedlegg nr F -

Underskrifter	
<b>Ansvarlig søker for tiltaket (SØK)</b>	<b>Tiltakshaver</b>
Foretak Alliansebygg As	Navn AllianseBygg As
Adresse Kjelåsveien 2	Adresse Støaveien 11
Postnr, poststed 4628, KRISTIANSAND S	Postnr, poststed 4700, VENNESLA
Organisasjonsnr   Telefon 977 270 243   38183080	Organisasjonsnr   Telefon   90841166
Kontaktperson	<input type="checkbox"/> Enkeltperson <input checked="" type="checkbox"/> Selskap/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet
Dato   Underskrift 5/2.00 <i>Bjørn Røyås</i>	Dato   Underskrift 27.06.00 <i>Gunnar Sannæss</i>
Gjentas med blokkbokstaver BJØRN RØYRÅS	Gjentas med blokkbokstaver GUNNAR SANNESS

Kommunens godkjenning av ansvarlig søker	
Kommunens navn (stempel)	
 <b>Åseral kommune</b> Avd. for drift og utvikling	
Dato 04.08.00	Underskrift <i>Helge Sævi</i>


D-5

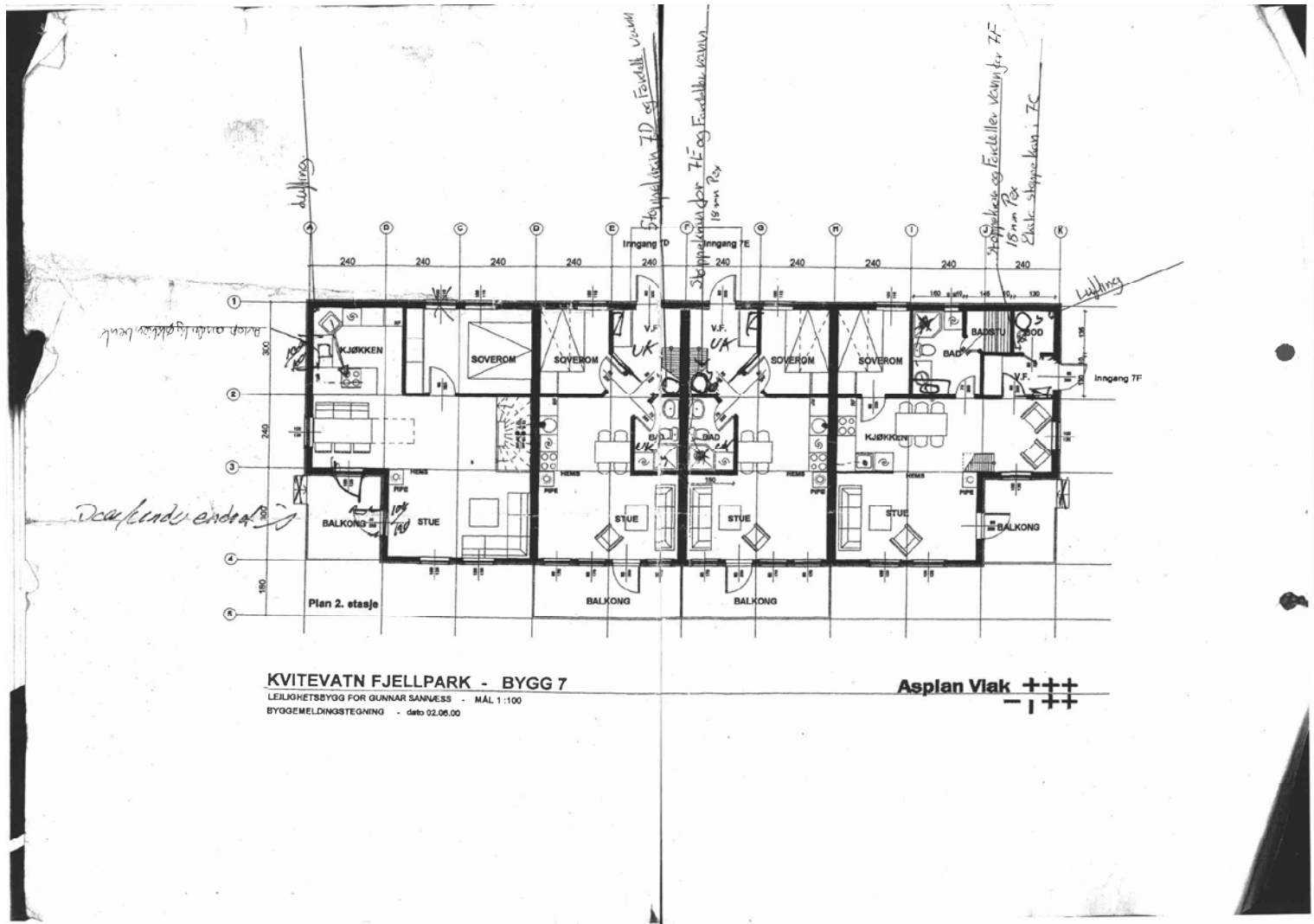


**KVITEVATN FJELLPARK - BYGG 7**

LEILIGHETSBYGG FOR GUNNAR SANNESS - MÅL 1:100  
BYGGEMELDINGSTEGNING - dato 02.06.00

**Asplan Viak**

 ASERAL KOMMUNE, Avd. for drift og utvikling  
Godkjennes på vilkår del  
Dato: 04.03.00 Sak: 145/00



**KVITEVATN FJELLPARK - BYGG 7**

LEILIGHETSBYGG FOR GUNNAR SANNESS - MÅL 1:100

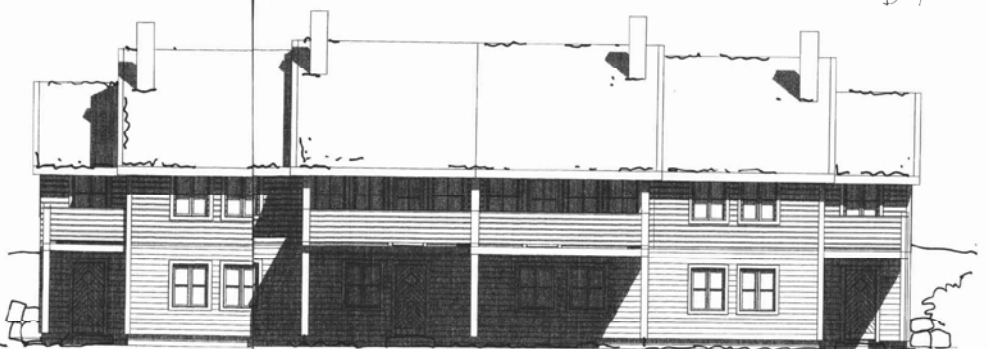
BYGGEMELDINGSTEGNING - dato 02.06.00

**Asplan Vlak**

D-7

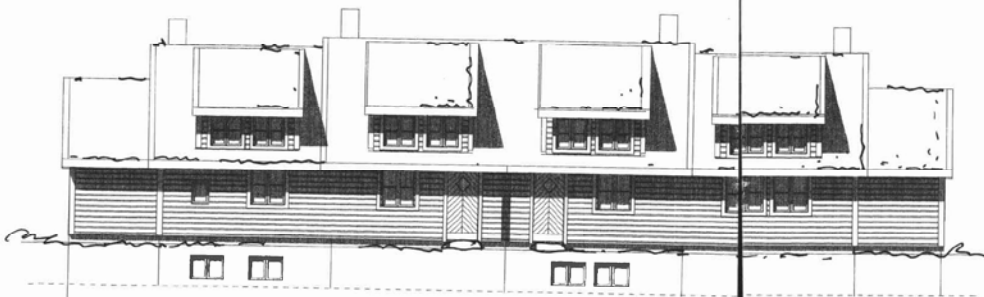


Fasade mot vest



Fasade mot syd

ASERAL KOMMUNE, Avd. for drift og utvikling  
 Godkjennes på vilkår *dl*  
 Dato *04/06* Sak *145/06*



Fasade mot nord.



Fasade mot øst

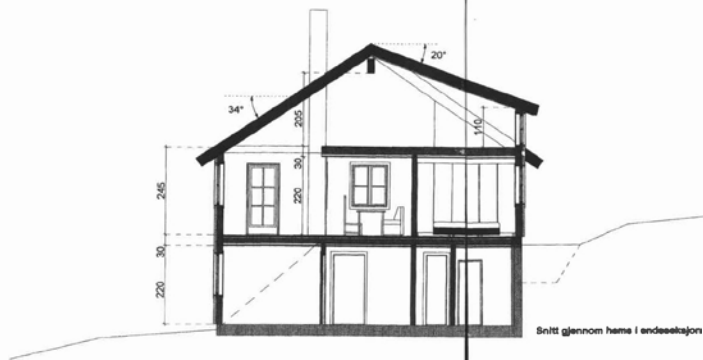
**KVITEVATN FJELLPARK - BYGG 7**

LEILIGHETSBYGG FOR GUNNAR SANNESS - MÅL 1:100

BYGGEMELDINGSTENING - dato 02.06.06

*RHAW*

**Asplan Viak**

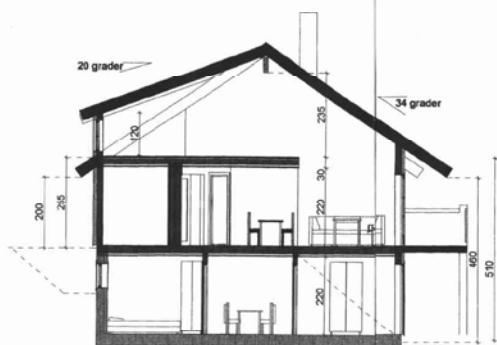


ASERAL KOMMUNE, Avd. for drift og utvikling  
Kvitevatn fjellpark del 3  
145/00

**KVITEVATN FJELLPARK - BYGG 6 og 7**  
LEILIGHETSBYGG FOR GUNNAR SANNESS - MÅL 1:100  
BYGGEMLDINGSTEGNING - dato 02.08.00

**Asplan Viak** +++  
- | ++





ASERAL KOMMUNE, Avd. for drift og planlegg.  
Godkjennes på vilkår *MS*  
Dato: *04.03.00* Sak: *145/00*

Snitt gjennom hems i midtskajon.

**KVITEVATN FJELLPARK - BYGG 6 og 7**

LEILIGHETSBYGG FOR GUNNAR SANNESS · MÅL 1:100  
BYGGEMLDINGSTEGNING · dato 02.06.00

**Asplan Viak**

Returneres til

**Begjæring<sup>1)</sup> om tinglysing av  
 oppdeling i eierseksjoner**

TINGLYST 23. JUN 2000 MANDAL SOHENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR.: <i>2658</i>
---

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

<b>1. Eiendommen(e)</b>		
Kommunenumr.   Kommunens navn	Gnr.	Bnr.   Festenr.
1026 Åseral	9	80

<b>2. Hjemmelshaver(e)</b>		
Fødselsnr./Org.nr. (11/9 siffer) <sup>2)</sup>	Navn	Ideell andel <sup>3)</sup>
1.9.10.7.5.2	Asbjørn Berthelid	1/1
 Doknr 2658 Tinglyst 23 06 2000 Emb 039 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM		

<b>3. Begjæring</b>																	
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner (jf. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik den fremgår av etterstående fordelingsliste.																	
S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brek (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brek (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brek (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brek (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brek (teller) <sup>5)</sup>	S.nr.	For-mål <sup>4)</sup>	Brek (teller) <sup>5)</sup>
1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3	1	2	3
1	N	97	11			21			31			41			51		
2	N	<del>67</del>	12			22			32			42			52		
3	N	49	13			23			33			43			53		
4	N	36	14			24			34			44			54		
5	N	36	15			25			35			45			55		
6	N	49	16			26			36			46			56		
7			17			27			37			47			57		
8			18			28			38			48			58		
9			19			29			39			49			59		
10			20			30			40			50			60		
Sum tellere:						334	= nevner:			334							

<b>4. Supplerende tekst<sup>6)</sup></b>
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses

**5. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§7 i. f.). Godkjent av Kommunaldepartementet.**

Undertegnede erklærer at

- a)  seksjoneringen gjelder et prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt.  
eller  
 seksjoneringen gjelder et bestående bygg hvor oppdelingen skjer i samsvar med tidligere arealutnyttelse.  
eller  
 seksjoneringen gjelder et betående bygg hvor oppdelingen innebærer endring(er) av tidligere arealutnyttelse, og hvor alle nødvendige tillatelser for endringene er gitt.
- b)  eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha (§ 5 nr. 2 og 3).
- c)  hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 3).  
eller  
 ikke alle boligseksjonene har egen inngang, eget kjøkken, bad og WC innenfor bruksenheten, men oppdelingen gjelder borettslag eller aksjeselskap med samme formål som borettslag, som er stiftet før 22.4.1983. (§ 5 nr. 3, annet ledd)
- d) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på: (§5 nr. 4, første ledd)
- bruksenhetens areal.  
eller  
 bruksenhetens innbyrdes verdi.

Fyller bare ut dersom seksjoneringen gjelder bestående bygg:

- e)<sup>1)</sup>  kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om utbedringsprogram, byfornyelse eller regulering til fornyelsesområde etter plan- og bygningsloven eller byfornyelsesloven (§ 5 nr. 4, tredje ledd).  
eller  
 kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd.  
eller  
 kommunen har meddelt at § 5 nr. 4, tredje og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen.
- f)<sup>2)</sup>  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bygging av nye bruksenheter eller annen ominnredning (plan- og bygningsloven § 93).
- g)<sup>3)</sup>  seksjoneringen forutsetter tillatelse til sammenslåing av eksisterende boliger eller oppdeling av eksisterende boliger til hybler (plan- og bygningsloven § 93 jf. § 91 a).
- h)<sup>4)</sup>  seksjoneringen forutsetter tillatelse til bruksendring (plan- og bygningsloven § 91 a).

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

**6. Tegninger m.v.**

Vedlegg:

- a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).
- b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert.  
På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonshumre (forslag) tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

**7. Underskrifter**

Sted, dato

Hjemmelshaver(ne)s underskrift(er)

Kv. sand 15/5.00

Anbjørn Rorblied

Kv. sand 10052000

Tomtefester Kvittefald AS  
Hege Wisøy

## Noter:

- 1) Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes tinglysingskontoret i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.
- 2) Det er enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, G=garasje/seksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Det er bare rettsstiftelser som skal (og kan) tinglyses som skal tas inn her. Andre avtaler kan eventuelt tas inn i sin egen sameieavtale. Panterett i seksjonene til det framtidige sameiet til dekning av fellesutgifter m.v. som inntas i oppdelingsbegjæringen, bør tinglyses ved egne obligasjoner på de enkelte seksjoner. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag. Ved mislighold må summen fastslås – ved egen begjæring om Tvangsinndrivelse fra seksjonseierne, ved dom fra forliksrådet etc.
- 7) Kopi av varslet sendt for mer enn 6 mnd. siden eller kopi av kommunens vedtak/meddelelse skal vedlegges.
- 8) Dersom dette alternativet er avkrysset, må dokumentasjon for kommunens tillatelse vedlegges.

8. Samtykke mm fra styret ved reseksjonering <sup>2)</sup>

- Styret samtykker i reseksjonering (§ 12),  
eller  
 Styret sannar at sameigarmøtet har samtykka i reseksjonering (§ 30)



Stad, dato

Underskrift

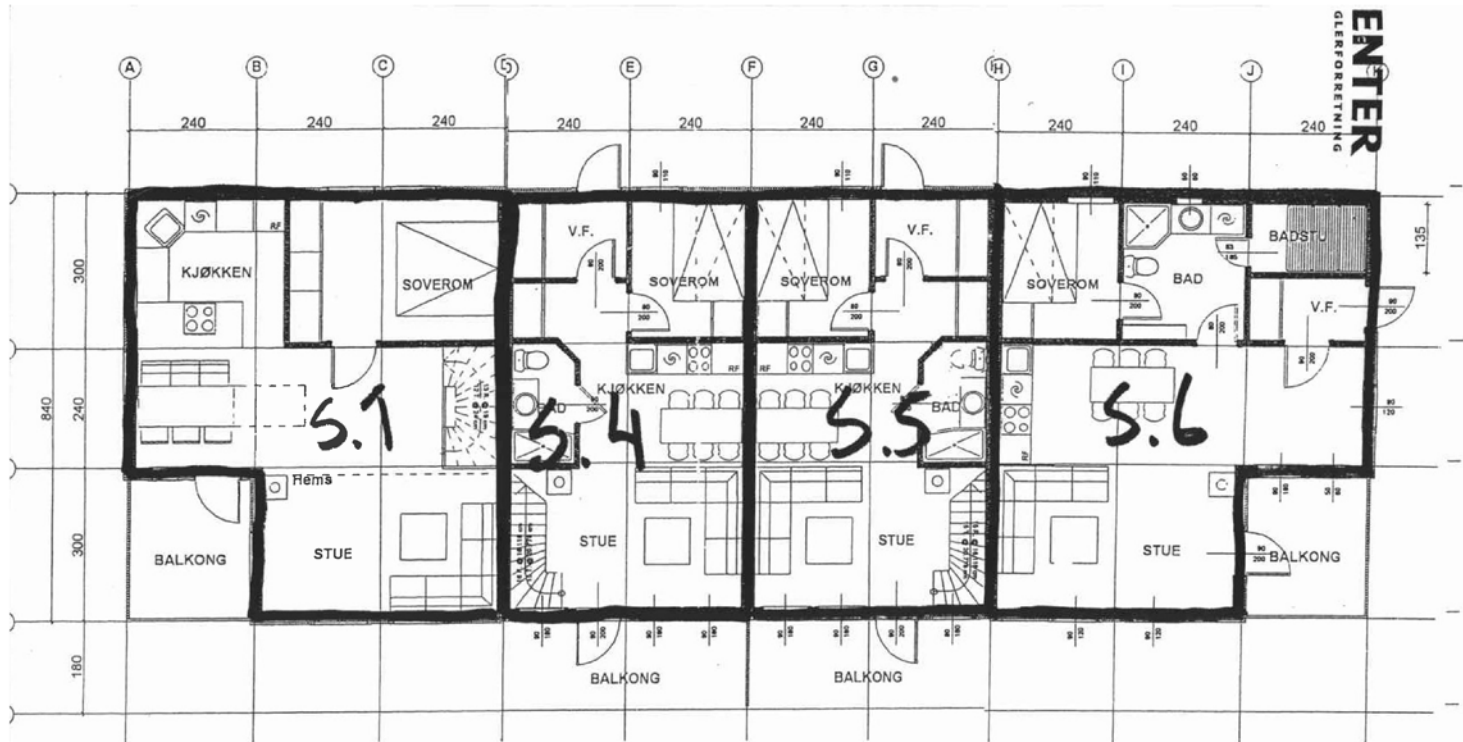
## 9. Løyve frå kommunen til seksjonering/reseksjonering

- Det er halde synfaring  
 Målebrevkart for tilleggsdelar er utarbeidd og ligg ved <sup>3)</sup>  
 Løyve er teke inn nedanfor  
 Løyve ligg ved

Kommunen sannar at det er gjeve løyve til seksjonering/reseksjonering for:

Gnr	Bnr	Fnr	Snr		
9	80		1-6	ÅSERAL	kommune
Dato			Stempel og underskrift		
22/6-00			  Åseral kommune Avd. for drift og utvikling		

ENTER  
GJERFORRETNING



ALT 1: 950.000r 2. etg. h: 570.000r 570.000r ALT 5 650.000r

**BORTELID FJELLPARK - BYGG 2**

LEILIGHETSBYGG FOR KVITEVATN AS - PLAN 2. ETASJE - MÅL 1:50  
FORELØPIG TEGNING - dato 22.12.99

Asplan Viak +++  
- | +++

9/80  
2. etg.

## VEDTEKTER FOR SAMEIET KJEDDEN 7

### § 1. Eierandelene

Eiendommen Kvitevatn Fjellpark, gnr. 9, bnr. 80 i Åseral er i overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i selveierseksjoner.

Selveierandelen og deltagerinteressen i sameiet kan ikke skilles. Ervervelse av selveierandel medfører rett og plikt til å være medlem av sameiet.

Alle bestemmelser som er inntatt i kjøpekontrakten og skjøtet, oppdelingsbegjæringen og gjeldende husordensregler er bindende for sameiet og de enkelte sameiedeltagere og overdragelse av selveierandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt der og i disse sameievedtekter.

### § 2. Alminnelige bestemmelser

Sameiets virksomhet og forholdet mellom sameierne reguleres av lov om eierseksjoner av 23. mai 1997 nr.31, med tillegg av disse vedtekter.

### § 3. Området

Sameiets formål er å ivareta sameiernes fellesinteresser, administrasjon av hele eiendommen med tilhørende anlegg av enhver art og å sørge for en forsvarlig drift av eiendommen.

For felles ansvar, forpliktelser og rettigheter hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk. Det samme gjelder for sameiets rettigheter. Sameierne gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst, som de etter norsk lov og rett måtte ha i forhold til de øvrige eiere.

### § 4. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning

Hver sameiers andel tilhører denne med full eiendomsrett og med eksklusiv bruksrett til den leilighet med boder og eventuell uteplass som er beskrevet i hans/- hennes kjøpekontrakt. Leiligheten som han/hun således har eksklusiv bruksrett til er senere kalt seksjonen.

Hver sameier har rett til å disponere over sin selveierandel sammen med sin seksjon bestemt i skjøtet ved salg, gave, arv, bortleie mv. Likeledes har hver sameier rett til å pantsette sin selveierandel sammen med seksjonen uten de øvrige sameieres samtykke. De øvrige sameiere har ikke forkjøpsrett, innløsningsrett, utløsningsrett eller oppløsningsrett til seksjonen.

Med hensyn til bruken av seksjonen er den enkelte forpliktet til å følge vanlige regler og god husorden, og de til enhver tid gjeldende offentlige bestemmelser. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanlegg må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Den enkelte seksjon kan fritt utleies. Forpliktelser og rettigheter etter disse vedtak kan ikke skilles fra eierandelen.

Overdragelse og bortleie skal av registreringshensyn skriftlig meddeles sameiets styre. Slik meddelelse skal være innkommet senest 14 dager etter at avtale om overdragelse eller bortleie er inngått. Utbygger og den enkelte seksjonseier kan fritt leie ut sine seksjoner til kortere fritidsformål uten hensyn til denne bestemmelse.

### § 5. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg

Sameiets utgifter (fellesutgiftene), så som forsikringspremie, kommunale avgifter, utgifter til drift og vedlikehold av fellesanlegg, skal fordeles på sameierne i henhold til den sameiebrøk sameierne har ifølge oppdelingsbegjæringen. Fastsettelse av sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal. Det ytre vedlikehold besørges og bekostes av eierne av seksjonene og fordeles etter andelenes størrelse i henhold til sameiebrøken.

Hver seksjonsinnehaver skal være ansvarlig for alt innvendig vedlikehold. Det samme gjelder tekniske installasjoner som den enkelte seksjonseier monterer på egen terrasse/balkong.

Styret utarbeider hvert år et budsjett for antatte fellesutgifter. Disse vedtas av sameiemøtet. På grunnlag av dette betaler sameierne inn et å konto forskuddsbeløp som innbetales den 1.1 i hvert år av den enkelte sameier.

Endelig oppgjør finner sted etter at regnskap er gjort opp. Unnlattelse av å betale de utlignende andeler av fellesutgiftene etter at påkrav er forkynt, ansees som vesentlig mislighold.

Alt som kommer inn under felles vedlikehold skal til enhver tid utføres så ofte som det etter sin art er påkrevet for eiendommens bevarelse og utseende.

#### **§ 6. Ordensregler / mislighold**

Sameierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andreseksjoner. Det samme gjelder hvis seksjonens beboere etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene.

#### **§ 7. Sameierenes rett til forandring av egen fasade mv.**

Sameierne må ikke uten godkjenning av styret sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligene. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre sameiere. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrørende markiser, vinterhager, utebelysning og lignende.

#### **§ 8. Organisering av sameiet**

Sameiet ledes av et styre som har fullmakt til å opptre på samtlige medlemmers vegne i alle forhold som går inn under sameiets formål. Utad forplikter styret sameiet ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem i fellesskap. Styret kan meddele fullmakt.

Den daglige virksomhet utøves imidlertid av forretningsfører, dersom slik er ansatt av styret. Styret fastsetter forretningsførers godtgjørelse og betingelser forøvrig.

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel og revisjon i henhold til eierseksjonslovens bestemmelser.

Styret skal ha medlemmer som velges på sameiets årsmøte. Styret ledes av en styreleder som velges særskilt på sameiemøtet. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære sameiemøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret fungerer i alle tilfelle inntil nytt styre er valgt. Styremedlemmer kan gjenvelges. Styremedlem velges av og blant seksjonseierne og deres ektefeller.

Styret er bemyndiget til alt som er knyttet til den ordinære drift av eiendommen. Disposisjoner som medfører vesentlige utgifter eller ansvar, skal forelegges sameierne med mindre en slik forsinkelse kan resultere i skade på eiendommen.

Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall. Styret skal føre protokoll over sine møter og denne underskrives av de fremmøtte styremedlemmer.

#### **§ 9. Sameiets øverste organ**

Sameiemøte er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiemøte er samtlige seksjonseiere. I sameiemøte har seksjonseierne en stemmerett for hver seksjon de eier. Alle beslutninger, med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall, treffes med simpelt flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 15, høyst 30 dager. Innkallelse skal angi tid og sted for møte samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med i innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

På årsmøtet behandles:

1. Styrets årsberetning.
2. Det reviderte årsregnskap.
3. Avgjørelse av ansvarsfrihet for styret.
4. Fastsettelse av bidrag til fellesutgifter.
5. Valg av styremedlemmer.
6. Valg av revisor og fastsettelse av dennes godtgjørelse.
7. Øvrige saker som er nevnt i innkallelsen.

**§ 10. Valg**

Valg av styre og revisor foregår ved simpelt flertall. Styrets leder velges særskilt. Endring av vedtekter og likeledes vedtak som vil påføre den enkelte seksjonseier ekstrautgifter- og/eller ansvar på over 5% av de årlige fellesutgiftene krever to tredjedels flertall, jfr. § 30 i Lov om eierseksjoner.

**§ 11. Mislighold av fellesomkostninger**

Hvis en sameier ikke betaler de i sameiemøtet fastsatte bidrag til driften til fastsatt tid og ikke innen 14 dager etter skriftlig påkrav, er dette å anse som mislighold av sameiekontrakten og gir sameiet rett til å inndrive forfalne beløp hos vedkommende etter tvangsfullbyrdelseslovens regler. I gjentakelsestilfelle og forøvrig hvis sameieren begår vesentlig brudd på sameieavtalen, kan sameiet på samme måte anse avtalen for brutt, og la vedkommende sameiers seksjon selges på tvangsauksjon. Tvistemål i sameieforhold mellom sameierne hører under husleieretten.

**§ 12. Forholdet til Kvitevatn Fjellparks Vel**

Sameierne er inneforstått med at det i forbindelse med kjøp av seksjon i nærværende sameiet medfører rett og plikt til å være medlem av Kvitevatn Fjellparks Vel. Vellet skal ledes av et styre hvor styreformann i hvert sameie som hører inn under Kvitevatn Fjellpark er medlem. Vellet skal ta seg av overordnede fellessaker som gjelder hele Kvitevatn Fjellpark, hvorav de viktigste sakene vil være felles brøyting og vedlikehold av veier og felles parkeringsplasser samt organisering av vedlikehold og tiltak til felles glede for alle sameiene.

Kristiansand, den 10. april 2000

Jeg har lest sameieavtalen og aksepterer den som bindende for meg og mine rettsetterfølgere.

-----


-----



**FESTEKONTRAKT  
FOR LEILIGHETER**

<b>TINGLYST</b>  08.FEB.2001 MANDAL SØRENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR.: 619
---

Returadresse



Postboks 33, 4661 Kristiansand  
Tlf. 38 12 05 00

<b>1. Eiendommen(e)</b>						
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.	Underfester.
1026	Asetal	9	80	6		
Beskafenh. J. ubebygd	<input checked="" type="checkbox"/> 2. Bebygd	Anvendelse av grunn: Fritidseiendom: <input checked="" type="checkbox"/> Landbruk: <input type="checkbox"/> Annet: <input type="checkbox"/>				

<b>2. Bortfestes av:</b>	
Fødselsnr / Org. Nr. (11/9)	Ideell andel
191071512 [redacted] Asbjørn Bortelid	1/1



<b>3. Til</b>	
Fødselsnr/Org (11/9 siffer)	Ideell andel
1810191610 [redacted] Jon Bård Alvsaker	1/2
2174081612 [redacted] Eva Adde Alvsaker	1/2

<b>4. Festeavgift pr. år.</b>
Kr. 700,-


 Doknr 619 Tinglyst. 08.02.2001 Emb 039  
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

<b>5. Festetid</b>	
Antall år: 80	Regnet fra dato 2013-00

<b>Panterrett for festeavgift</b>		
Bortfester panterrett i festeretten og bygningen på tomten for	3 år	Forfalt festeavgift
Bortfester panterrett skal ha 1. Prioritet		

**7. Forkjøpsretten:**

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

**8. Leilighetens beliggenhet:**

Feste gjelder:

A) Punktfeste på eiendommen.....Gnr.....Bnr.....Snr.....

Tomta gis festenr.....

B) Feste av avgrenset areal.

På eiendom.....Gnr.....Bnr.....Snr.....Fnr.....

Tomta er oppmålt jfr. Vedlagt delingsforretning hvor tomtas grense er angitt.

**8.2 Festerettens innløsningsrett:**

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

**8.3 Overdragelse og pantsettelse:**

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

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsetterfølger.

**8.4 Vilkår for fordel for panthaverne:**

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

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

**Festeavgiftens betaling og regulering av festeavgiften:**

Betaling av årlig festeavgift skal skje forskuddsvis innen 1 januar hvert år. Betalingen skal rettes til bortfesteres konto: 31480900742. Ved forsinket betaling beregnes det forsinkelsesrente utra den til enhver tid gjeldene forsinkelsesrentesats.

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

**8.6 Ansvar for omkostninger/utgifter:**

Festeren skal dekke utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten.

Festeren forplikter seg til å være medlem av sameie Kjeden....., og Kvitevatn Fjellpark Vel.

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

Bortelid Fjellpark	kr:	5.000,-	(Betales av Kvitevatn AS / engangs innbetaling)
Bortelid Fjellpark	kr:	400,-	
Rennovasjon	kr:	1.230,-	
Vann/kloakk	kr.	3.875,-	
Vei m/snøbrøyting	kr.	500,-	(Fellesareal)
Vei m snøbrøyting	kr.	500,-	(Inn på egen(e) parkeringsplass(er))
Sum	kr.	6.005,-	

**8.7 Veirett, adkomst og parkering:**

For å komme til sin leilighet, gis fester rett til å benytte eksisterende vegger på bortfesteres eiendom. Festeren må være med å dekke vedlikeholdskostnader for veg som han bruker. Parkering foregår etter avtale med Kvitevatn fjellpark vell.

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

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



### 8.9 Fremtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplanen datert 5/5 98 er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot fremføring av kabler for elektrisitet, telefon, eller fjernsyn, og fester forplikter seg fritt til å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostninger med å overføre luftkablene til jordkabel over sin tomt.

### 8.10 Tvister

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

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

### 9 Underskrifter

K. L. L., den 24/2000

Arbjørn Bortelid  
Bortfester

Arbjørn Bortelid  
Gjentas med blokkbokstaver

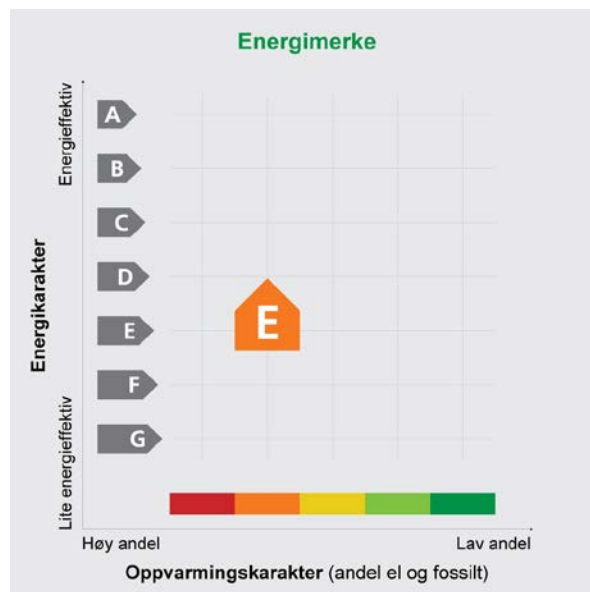
Jon Bård Alvsaker  
x Eva Adele Alvsaker  
Fester

JON BÅRD ALVSAKER  
EVA ADELE ALVSAKER  
Gjentas med blokkbokstaver

7/201 Feste kontrakten kan tinglyses.

**ABCENTER**  
HOLDING AS  
[Signature]  
Per Madsland  
Advokat

Adresse	Stubben 34
Postnr	4540
Sted	Åseral
Andels- /leilighetsnr.	/
Gnr.	9
Bnr.	80
Seksjonsnr.	6
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0201
Merkenr.	A2016-643782
Dato	08.03.2016



Eier	Odd Arne Hagen
Innmeldt av	Kari Dale

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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](http://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 blafrespjeld på kjøkkenventilator**

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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](http://www.energimerking.no/beregninger)

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår:</b>	2000
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	66
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

<b>Oppvarming:</b>	Elektrisitet Ved
<b>Ventilasjon:</b>	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
<b>Detaljering varmesystem:</b>	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](http://www.energimerking.no), og logge inn via MinID/Altinn. Dette forutsetter at du er registrert som eier av denne boligen i matrikkelen, eller har fått delegert tillatelse til å gå inn på energiattesten.

For å se detaljer må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Adresse". 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. Eier kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Norges vassdrags- og energidirektorat 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](http://www.energimerking.no/NS3031))

NVE samarbeider med Enova om rådgivning knyttet til energimerkeordningen. Spørsmål om energi-

attesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova svarer på tlf. 800 49 003, eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no)

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften, vedtatt desember 2009, og sist endret i januar 2012

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no)

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.



**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Stubben 34

Postnr/Sted: 4540 Åseral

Leilighetsnummer:

Bolignr: H0201

Dato: 08.03.2016 11:40:59

Energimerkenummer: A2016-643782

Ansvarlig for energiattesten: Odd Arne Hagen

Energimerking er utført av: Kari Dale

Gnr: 9

Bnr: 80

Seksjonsnr: 6

Festenr:

Bygnnr:

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

**Tiltak 2: 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 3: 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.

**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 innnetemperaturen**

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Montér 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 persiener 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 rabbert 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 oppjøret ved boligkjøpet. **PLUS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Stubben 34, 4540 ÅSERAL

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

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

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

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

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

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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