

Nedre Ørnefjellvegen 88A

Ljosland



Prisantydning: **kr 2 300 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Meget pen og innholdsrik vertikaldelt hytte - Sol og utsikt

OMRÅDE
Ljosland

ADRESSE
**Nedre Ørnefjellvegen 88A,
4540 ÅSERAL**

Prisantydning
kr 2 300 000,-

Omkostninger: **kr 68 490,-**
Totalpris: **kr 2 368 490,-**
Kommunale avgifter: **kr 11 764,- per år**

BRA-i: 104 m²
BRA-e: 5 m²

BRA Total: 109 m²
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 2006
Soverom: 5
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Festet



Geir Flaa Johansen
Eiendomsmegler

95 00 00 00
geir.johansen@sormegleren.no

Sørmegleren AS, avd. Lund
Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S
38 02 22 22
sormegleren.no

Nedre Ørnefjellvegen 88A

Solrik og flott beliggenhet med fin utsikt utover fjellheimen. Umiddelbar nærhet til oppkjørte skiløyper og kort vei til alpinanlegget. Nydelig turterreng sommer som vinter. Gode bade- og fiskemuligheter sommerstid. Kort vei til Ljosland fjellstove som også har butikk. Ljosland ligger ca. 750 moh. Avstand, 105 km. fra Kristiansand, ca. 100 km. fra Mandal og ca. 220 km fra Stavanger.

Innhold:

1.etg.: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom (vinduer tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning).

Loft: Stue, bad og 3 soverom (vinduer tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning).

Terrasse og 2 utvendige boder.

Velkommen til påmeldingsvisning!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 93, seksjonsnummer 1, festenummer 323 i Åseral kommune.

Innhold

1.etg.: Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, 2 soverom (vinduer tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning).

Loft: Stue, bad, bod og 3 soverom (vinduer tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning).

Terrasse og 2 utvendige boder.

Standard

Meget pen og innholdsrik del av vertikaldelt 2 mannshytte med følgende innhold. 1.etg.: Gang med god garderobeplass. Pen stue med flott peis, spiseplass og utgang terrasse. Åpen kjøkkenløsning med innbydende innredning. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys medfølger. Pent bad med innredning, wc, dusjkabinett, vaskemaskin og tørketrommel. 2 soverom hvorav det ene har dobbelt seng og det andre har 2 enkelt senger (vinduer tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning). Loft: Stue med utgang balkong med flott utsikt. Bod med hyller. Bad med vask, wc og dusjkabinett. 3 soverom hvorav 2 har dobbelt seng og et 1 har enkelt seng (vinduer tilfredsstiller ikke dagens krav til rømning). 1 bod ved inngangspartiet og 1 bod ved terrasse utfra stuen. Terrasse på begge sider av hytten.

Tilstandsrapport:

Tilstandsrapport basert på innholdsrapport 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 31.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter

å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Del av vertikaldelt hytte, bygget 2006. Etablert område, flott beliggenhet, og hytte med godt utnyttet planløsning. Hytten fremstår vedlikeholdt med årene. Hytten fremstår videre i normal teknisk stand utfra alder, mindre normale merknader kommentert. 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. 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. Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann. 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:

Ingen avvik har fått TG3.

TG2:

Utvendig > Takteking: Undertak av kryssfiner ligger stedvis noe synlig pga lite overdekning asfaltpapp. Dette kan medføre noe fuktpåkjenning/fuktoppsug i nedre del av takrenne. Det er tak som heller inn mot hverandre. Dette ansees som en utførsel som er noe mer betinget med risiko

kontra om de er vendt fra hverandre

Utvendig > Nedløp og beslag: Generelt pleier takrenner av tre å fungere dårlig.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Noe sig/skjevhet i dekke i front nede. Slitasje beis flater.

Utvendig > Andre utvendige forhold: Utvendig bod på endevegg. Fremstår noe ufagmessig. Tegn til sig. Ikke vurdert innvendig pga låst

Innvendig > Overflater: Hulrom under enkelte fliser i gangen. Hulrom vil si at fliser har sluppet litt i flislim.

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.

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

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv: Det er ikke fall mot sluk i rommet. Lekkasjesikring mot andre rom er dog OK siden det er oppkant vegger og dørsvill. Fungerer fint siden det er dusjkabinett men vannsøl mm kan ligge igjen.

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

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

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.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. 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. 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.

Areal

BRA - i: 104 m²

BRA - e: 5 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 109 m²

TBA: 3 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 70 m² Soverom , Soverom 2, Bad/vaskerom , Gang , Stue/kjøkken

BRA-e: 5 m² Utv bod

2. etasje

BRA-i: 34 m² Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Bad , Loftstue , Bod

TBA fordelt på etasje

2. etasje

3 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde.

Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

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

Ikke målbare arealer

Bod på loft er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Byggemåte og tilstandsrapport

Trevinduer med isolerglass. Balkongdør loftstue, tredør med isolerglass. Inngangsdør, tredører. Balkongdør nede, tredør med isolerglass. Balkong/terrasse med dekke av

terrassebord. Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

Sammendrag selgers egenerklæring

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja, Brannsikker flis på trevegs- merknad etter brannsyn. Fuging på røykrør - etter merknad ved brannsyn.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende 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.

Selger tar med personlige eiendeler inne i hytten og i boden. I tillegg tar vi med bilder på veggene, skinn og noe innhold i vitrineskap. Spisebord med stoler kan kjøpes. Hvilestol ved peis tas med.

Hvitevarer

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

Diverse

Eiendommen er forsikret i Gjensidige.

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Flott og solrik beliggenhet i populært hytteområde med fin utsikt utover fjellheimen. Umiddelbar nærhet til oppkjørte skiløyper og kort vei til alpinanlegget. Nydelig turterreng sommer som vinter. Gode bade- og fiskemuligheter sommerstid. Kort vei til Ljosland fjellstove som også har butikk. Ljosland ligger ca. 750 moh. Avstand, 105 km. fra Kristiansand, ca. 100 km. fra Mandal og ca. 220 km fra Stavanger.

Tomt

m², festet

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfestet. Grunneier er Oddmund Ljosland. Årlig festeavgift er pr. 2024 kr 3 410,-. Festeavgiften ble sist regulert i 2021 og festeavgiften indeksreguleres hvert femte år iht. festekontrakten. Kontrakten gjelder til den sies opp av fester. Festekontrakt ble opprettet 15.05.2006. Se vedlagte festekontrakt.

Adkomst

Fra Kristiansand følg RV 9 mot Evje. På Hægeland ta av mot Bjelland på RV 462 og videre mot Åseral på RV 455. På Sveindal forsett på samme vei mot Åseral. Ved kirken i Kyrkjebygd, ta av til høyre mot Ljosland. Følg veien ca. 22 km. Fra Ljosland Fjellstove følg veien videre oppover forbi innkjøring til alpinanlegget. Følg veien videre inn på

Farevassvegen. Kjør forbi parkeringsplass og følg veien videre inn på Ørnefjellvegen og deretter igjen til venstre inn Nedre Ørnefjellvegen og følg veien nedover til første kryss og ta til høyre her og hytten ligger på høyre side og er merket med Sørmeidleren til salgs plakat. Fellesvisning vil bli skiltet.

Parkering

Biloppstillingsplasser utenfor hytten

ENERGI

Oppvarming

Ved og elektrisk.

Peis med innsats i stuen. Varmekabler på gulv i gang og på bad i 1.etg.

Ring hytten varm er instalert.

Energi- og oppvarmingskarakter

Oransje - D

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær

Kr 858 099 pr 2022

Kommunale avgifter

Kr 11 764 pr 2024

Info kommunale avgifter

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

Andre utgifter

"Ring-hytta-varm", abonnement fra Sikom (4G, GSM ECO Comfort 3 Black) kr. 798,- pr. år.

Muligheter for kabel-TV via Ljosland Skisenter kr. 2 950,- pr. år. Mer info på www.ljoslandinfo.no.

Velforening

Årlig Velavgift kr 10 550

Kontingent og brøyting av fellesveier kr. 6 550,- pr. år.

Kontingent dekke bla. løypekjøring, sommeraktiviteter, administrasjon/drift og vedlikehold.

Brøyteutgift privat andel er avhengig av bestilling (stikkvei kr. 2 750,-, parkeringsplass kr. 1 250,-, stikkvei og parkeringsplass kr. 4 000,-). Brøyting av stikkvei/parkering utføres i dag av Ljoslandsservice for begge seksjonene og bekostes av seksjonene i fellesskap.

Medlemmene i LVV vil motta faktura for velkontingent/brøyting to ganger i året.

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.05.2006.

Ferdigattesten gjelder fritidsbolig med to enheter. 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 har fast midtsprosse og blir sådan for smale for å tilfredsstille dagens rømningskrav.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Det er etablert bod i 2. etasje. Deler av loftstue er opprinnelig godkjent som soverom. Den ombygde delen er godkjent for varig opphold. Terrasse i 1. etasje er større enn på opprinnelige tegninger og tiltaket er trolig ikke byggemeldt kommunen. 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, tilhører reguleringsplan for Ørnefjell II, datert 24.06.2004. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

Heftelser:

28.06.2006 - Dokumentnr: 3292 - Festekontrakt - vilkår. Gjelder feste. Årlig festeavgift: NOK 2 300. Tomteverdi: NOK 400 000. Bestemmelser om regulering av leien. Festeretten kan overdras. Med flere bestemmelser. Overført

fra: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:93 Fnr:323 F. Gjelder denne registerenheten med flere.

28.06.2006 - Dokumentnr: 3293 - Erklæring/avtale. Gjelder feste. Denne seksjon har tilleggsdel - areal. Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. Gjelder denne registerenheten med flere.

Grunndata:

28.06.2006 - Dokumentnr: 3293 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 1. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 111/222. Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter. Gjelder seksjon nr. 1 og 2 .

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.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

BOENHETEN

Eierbrøk

111/222

SAMEIE

Sameienavn

Sameiet Ørnefjell II, tomt 323

Vedtekter/husordensregler

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 2 300 000

Totalpris

Kr 2 368 490

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 300 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

57 500,00 (Dokumentavgift)
9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

58 590,00 (Omkostninger totalt (uten HELP
Boligkjøperforsikring))
68 490,00 (Omkostninger totalt (med HELP
Boligkjøperforsikring))

2 358 590,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP
Boligkjøperforsikring))
2 368 490,00 (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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Lovanvendelse

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,
gjørne 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 nødvendigvis gjør
utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendigvis gjør
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.

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. Sørmeqleren 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.

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.

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler

kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

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

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

Personopplysningsloven

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

Meglars vederlag

Meglars 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

Randi Guri Jessen og Lars Dagfinn Myklevoll

Ansvarlig megler

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

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

Oppdragsnummer

13240118

Salgsoppgavedato

07.03.2025





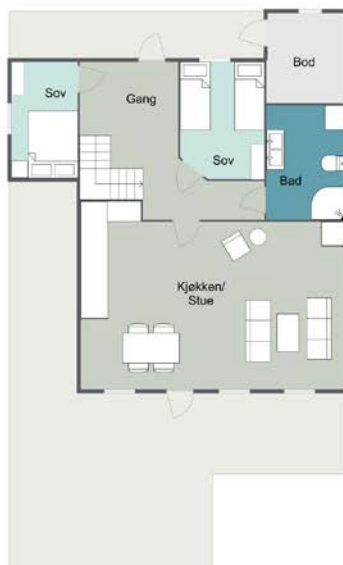












SØRMEGLEREN

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



SØRMEGLEREN

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



Nabolagsprofil

Nedre Ørnefjellvegen 88A

Høyde over havet

705 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	2 t 🚗
🚋 Ljosland skisenter Linje 178	5 min 🚗 2.1 km

Avstand til byer

Lyngdal	1 t 44 min 🚗
Kristiansand	1 t 57 min 🚗
Arendal	2 t 27 min 🚗
Stavanger	3 t 35 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Ljosland Skisenter	6 min 🚗
----------------------	---------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 45 m



Alpin

- Ljosland skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Kyrkjebygd fleirbrukshall (kulturbygg)	31 min 🚗
--	----------

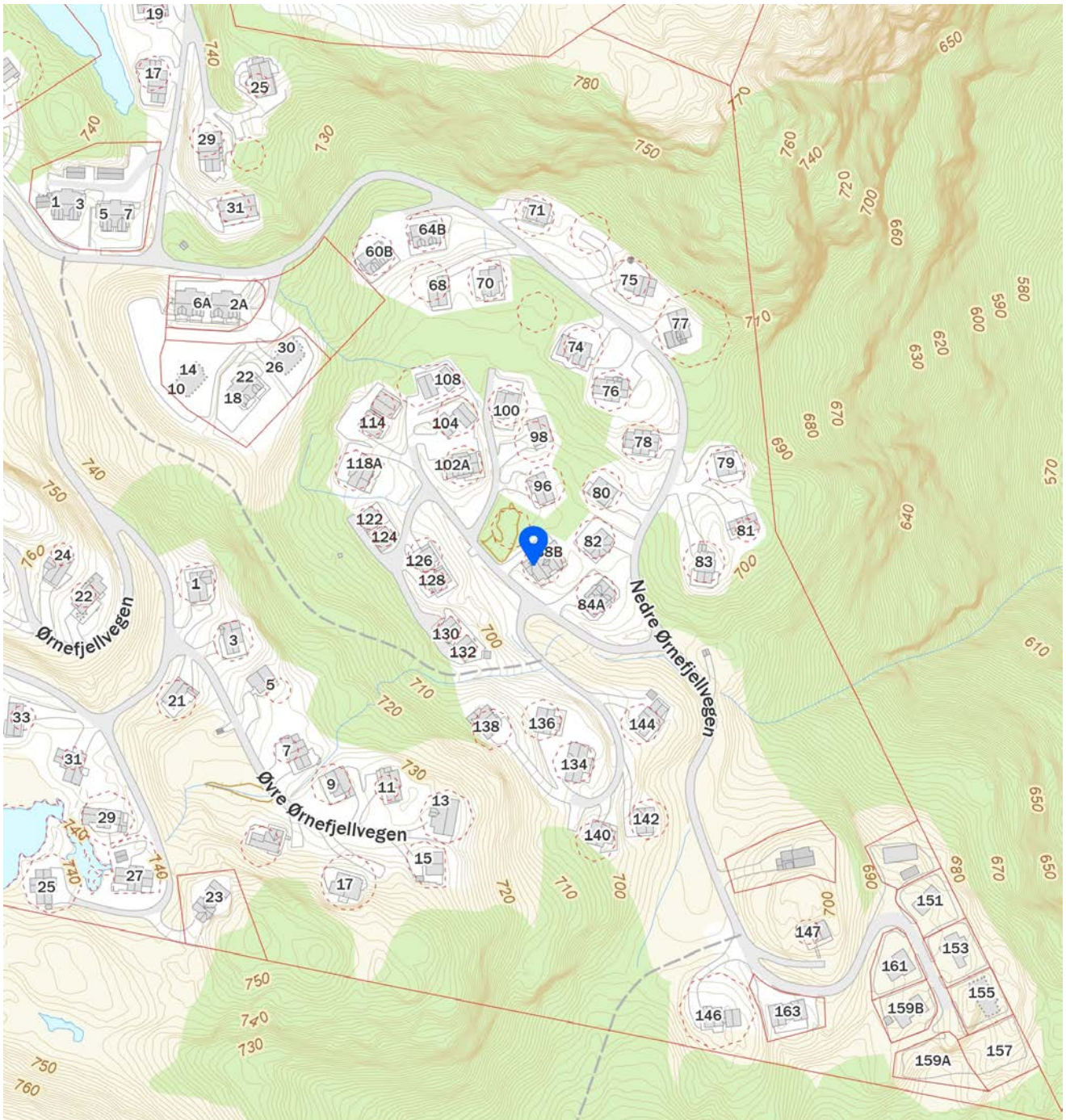
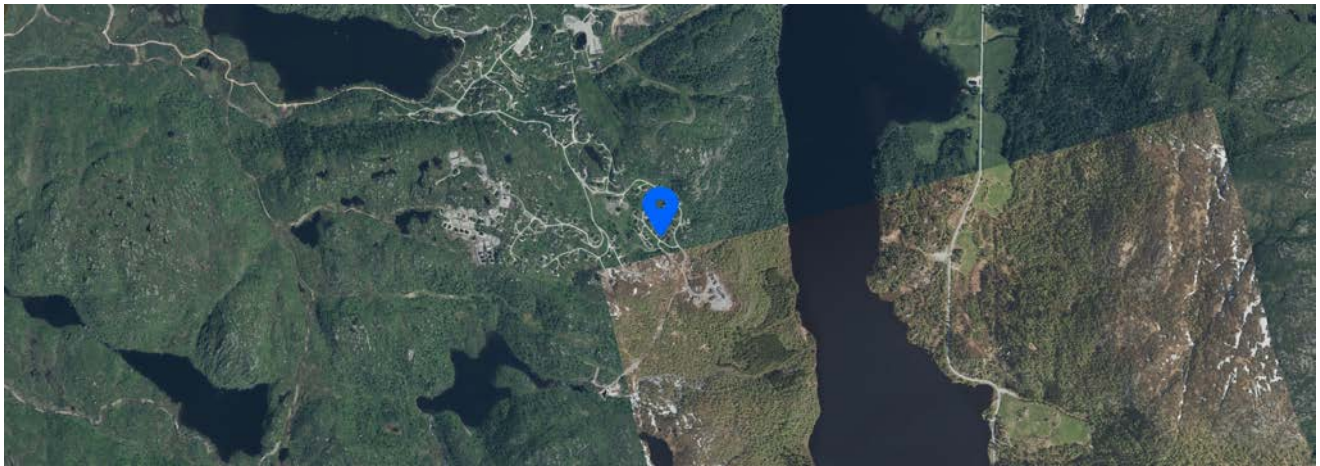
Sport

⚽ Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	31 min 🚗 26.5 km
⚽ Lislehylen sandvolleyballbane Ballspill	31 min 🚗 26.6 km

Dagligvare

Snarkjøp Ljosland Stovesjappa As	9 min 🚗
Coop Prix Åseral Post i butikk, PostNord	30 min 🚗 26.2 km





LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020

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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Frysenskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☒ Annet: VASKEMASKIN - TØRKETROMME
2. **Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
3. **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.
4. **TV, radio og musikkinstallasjon**. TV-antennor og fellesinstallasjon for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikkinstallasjon følger ikke med. Se også pkt. 12.
5. **Baderomsinnredning**, badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil, skap og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere medfølger.
6. **Garderobeskap** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, både fastmontert og løs innredning som trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **Kjøkkeninnredning** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **Markiser, persienner** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **Avtrekksvifter** av alle slag, og fastmonterte airconditioninstallasjon og ventilasjonsinstallasjon medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett installasjon, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side


Selgers initialer

ikke håndstøvsuger - melle ok.

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Selger tar med personlige eiendeler inne i
hytten og i boden.
I tillegg tar vi med bilder på veggene,
skemmer - noe innhold i utrustingskapsel
spisebord med stoler kan kjøpes.
Hvite stol ved peis tas med

2/9. 2024

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Nedre Ørnefjellvegen 88A, 4540 ÅSERAL

07 Mar 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Nedre Ørnefjellvegen 88A

Postadresse

Nedre Ørnefjellvegen 88A

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐

Ja

☒

Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐

Ja

☒

Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2011

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.

Det er en hytte som er brukt jevnlig i eieperioden

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Jessen, Randi Guri

Selger

Myklevoll, Lars Dagfinn

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

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

Ventilasjon og oppvarming

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

Skjevheter og sprekker

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

Beskriv feilen eller endringen

Brannsikker flis på trevegs- merknad etter brannsyn.
Fuging på røykrør - etter merknad ved brannsyn

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

**Boligen selges med boligselgerforsikring**

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 93997630

Tilstandsrapport

📍 Nedre Ørnefjellvegen 88 A, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

gnr. 7, bnr. 93, snr. 1, fnr. 323

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m² BRA-i: 104 m²



Befaringsdato: 31.08.2024

Rapportdato: 03.09.2024

Oppdragsnr.: 13333-3688

Referansenummer: XX1453

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

A. Natvig

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 fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Del av vertikaldelt hytte, bygget 2006. Etablert område, flott beliggenhet, og hytte med godt utnyttet planløsning. Hytten fremstår vedlikeholdt med årene.

Hytten fremstår videre i normal teknisk stand utfra alder, mindre normale merknader kommentert.

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.

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.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva er normal bruks og alders-slitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det er normalt utfra alder og tidens tann.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Mindre planendring et soverom og stue oppe.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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 brukstslitasje.

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2006

Kommentar

Ref eiendomsverdi

Anvendelse

Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

! TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Ytterteking torvtak.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Undertak av kryssfiner ligger stedvis noe synlig pga lite overdekning asfaltapp. Dette kan medføre noe fuktpåkjenning/fuktoppsug i nedre del av takrenne.

Det er tak som heller inn mot hverandre. Dette ansees som en utførsel som er noe mer betinget med risiko kontra om de er vendt fra hverandre.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere tiltak med beslag likende mellom teking og renne.



Takvinkler vender mot hverandre.

! TG 2 Nedløp og beslag

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

Takrenner av tre.

Vannbord og vindski av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Generelt pleier takrenner av tre å fungere dårlig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må vurderes ytterligere.



! TG 1 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med villmakrsklening. Lufting og museband bak keldning stikkmessig kontrollert sted. Noe sprekk i enejkete bord, men ingen åpenbare større avvik. Normzalt oppsyn og vedlikehold.

! TG II Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

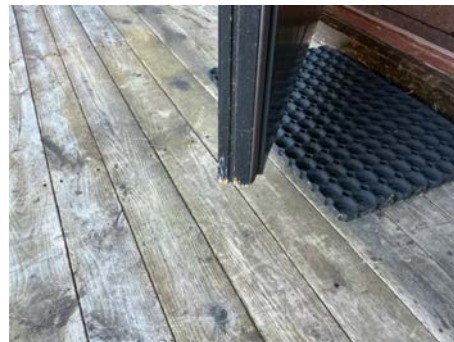
- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Det er ingen luke eller kontrollmulighet for oppbygging av konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kan med fordel lages en luke i en knevegg liknende for kontrollmulighet.



! TG 1 Vinduer

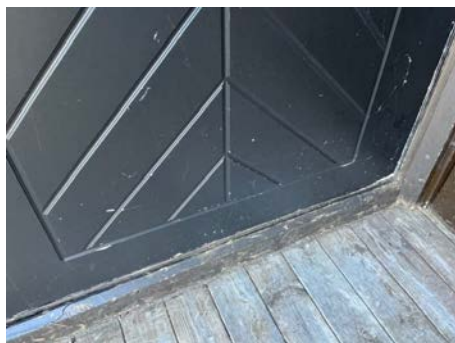
Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

! TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- balkongdør loftstue, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdører, tredører. Funksjon OK men noe bruksmerker.
- balkongdør nede, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

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 aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.



! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

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

Vurdering av avvik:

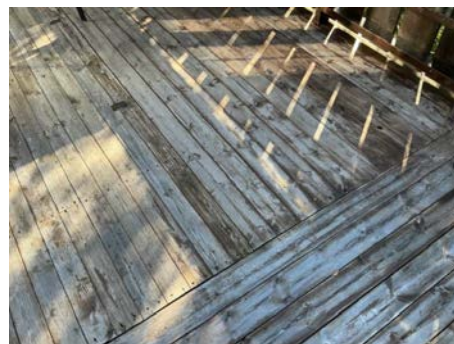
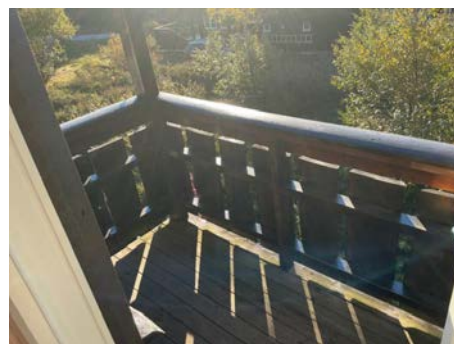
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Noe sig/skjevhet i dekke i front nede. Slitasje beis flater.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Noe vedlikehold påregnes.



! TG 2 Andre utvendige forhold

Tilstandsrapport

Gjelder utv enkel bod.

Vurdering av avvik:

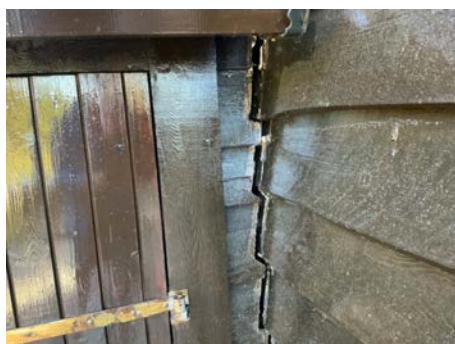
- Det er avvik:

Utvendig bod på endevegg. Fremstår noe ufagmessig. Tegn til sig. Ikke vurdert innvendig pga låst.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn/vurdere vedlikehold.



INNSENDIG

TG 2 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Hulrom under enkelte fliser i gangen. Hulrom vil si at fliser har sluppet litt i flislim.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lime på nytt evt.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell, ingen vesentlige/unnormale 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.

Peisinnsetts i stue, ubrennbar flate OK.

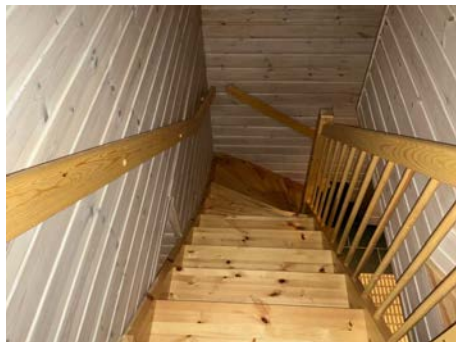
Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.



Tilstandsrapport

! TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp. Håndløper begge sider.



! TG 1 Innvendige dører

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

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

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.

LOFT > BAD

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg som membranløsning. Klemte i sluk OK.

LOFT > BAD

! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsvask, wc og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

LOFT > BAD

! TG 1 Ventilasjon

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

LOFT > BAD

! TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra soverom mot dusj.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

VÅTROM

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Trepanel vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

LOFT > BAD

! TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

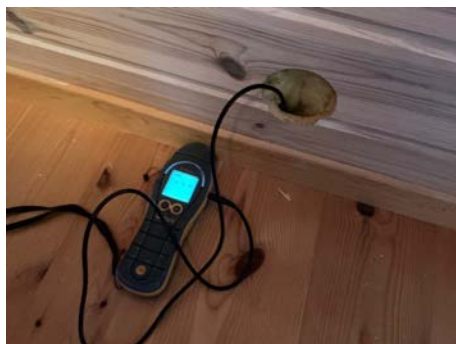
- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk i rommet. Lekkasjesikring mot andre rom er dog OK siden det er oppkant vegger og dørsvill. Fungerer fint siden det er dusjkabinett men vannsøl mm kan ligge igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Trepanel vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig 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:

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

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, dusjkabinett, wc og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 1 Ventilasjon

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra stue mot dusj.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Overflater og innredning

Parkettgulv. Innredning med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal brukslitasje.

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

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

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i bod og har synlig drenerør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i bod.



! TG 1 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

Varmtvannsbereder plassert i bod og fra byggeår. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

Tilstandsrapport



ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i utv bod.

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

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



ⓘ TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

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

! TG 1 Grunnmur og fundamenter

Murt grunnmur. Lite flater synlig men ikke observert åpenbare avvik. Normalt oppsyn og vedlikehold.

! TG 0 Terrengforhold

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør og evt vurdere noe tilpasninger.

! TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

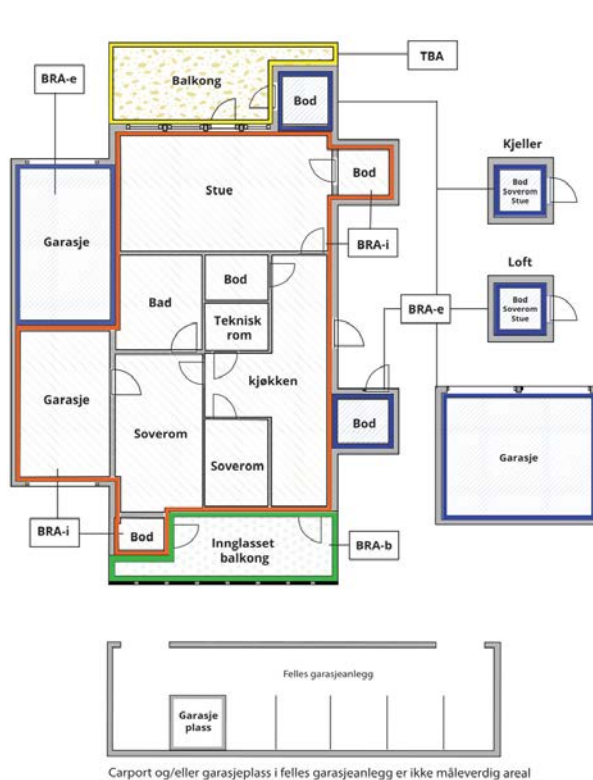
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	70	5		75	
Loft	34			34	3
SUM	104	5			3
SUM BRA	109				

Romfordeling

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

Kommentar

Bod på loft er ikke måleverdig grunnet lav takhøyde.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Mindre planendring et soverom og stue oppe.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Mindre vedlikehold.

☒ Ja ☐ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer har fast midtsprosse og blir sådan for smale til å tilfredsstille dagens rømningskrav.

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	104	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	7	93	323	1	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Nedre Ørnefjellvegen 88 A							
Hjemmelshaver							
Myklevoll Lars Dagfinn, Jessen Randi Guri							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	28.08.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	6	Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XX1453>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Grunnkart

Eiendom: 7/93/323/1
Adresse: Nedre Ørnefjellvegen 88A
Dato: 28.08.2024
Målestokk: 1:1000

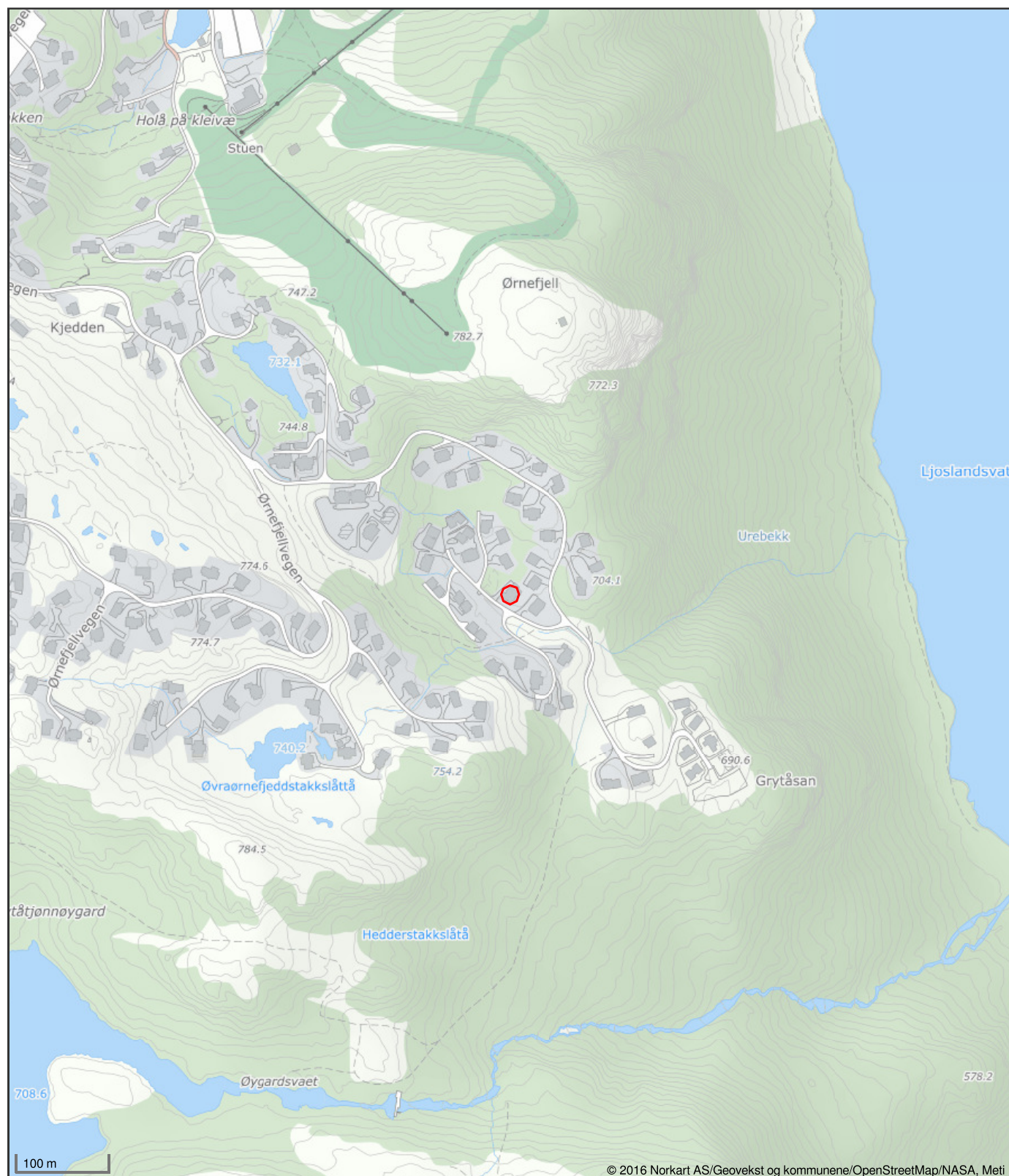


UTM-32

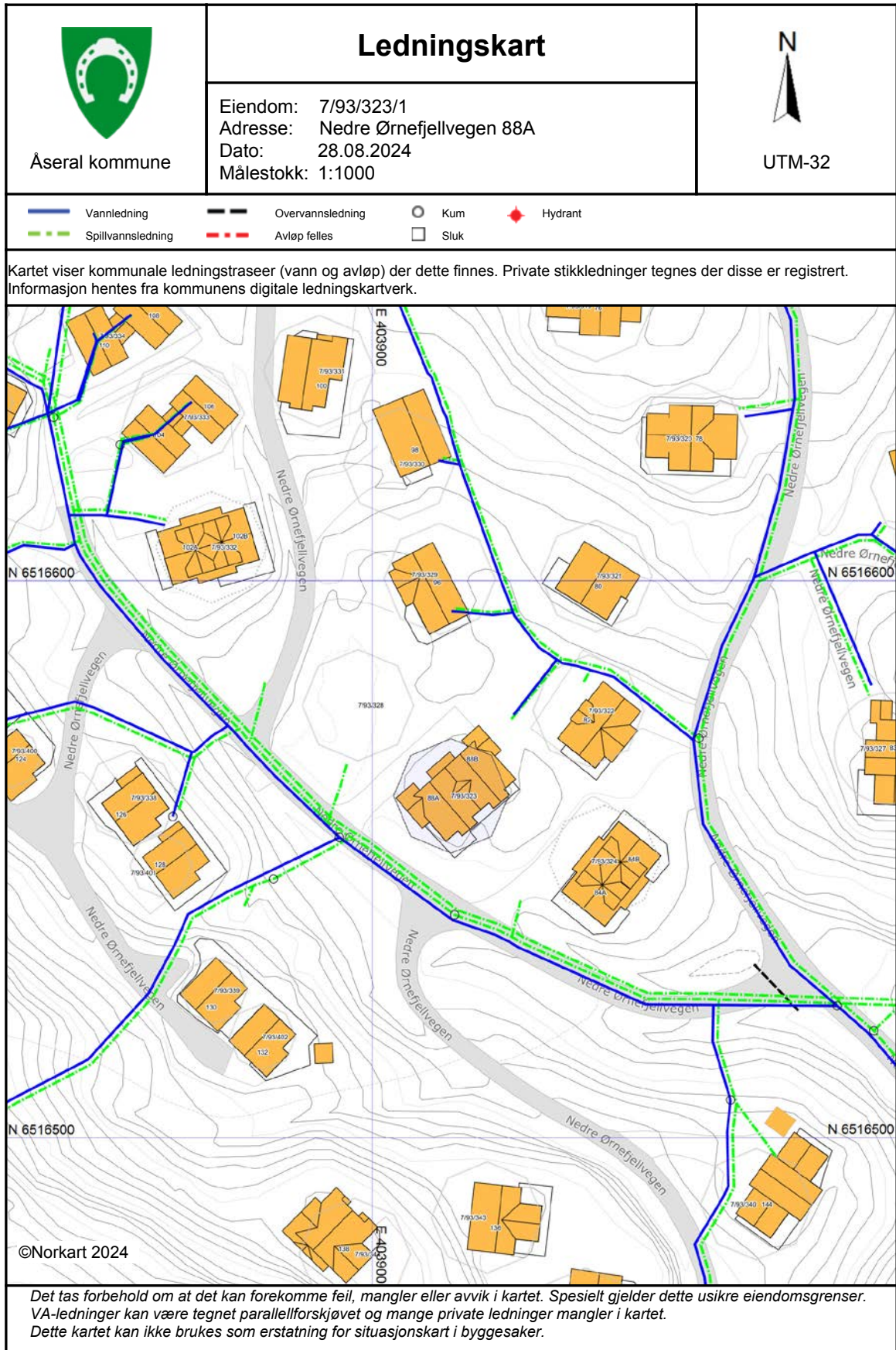


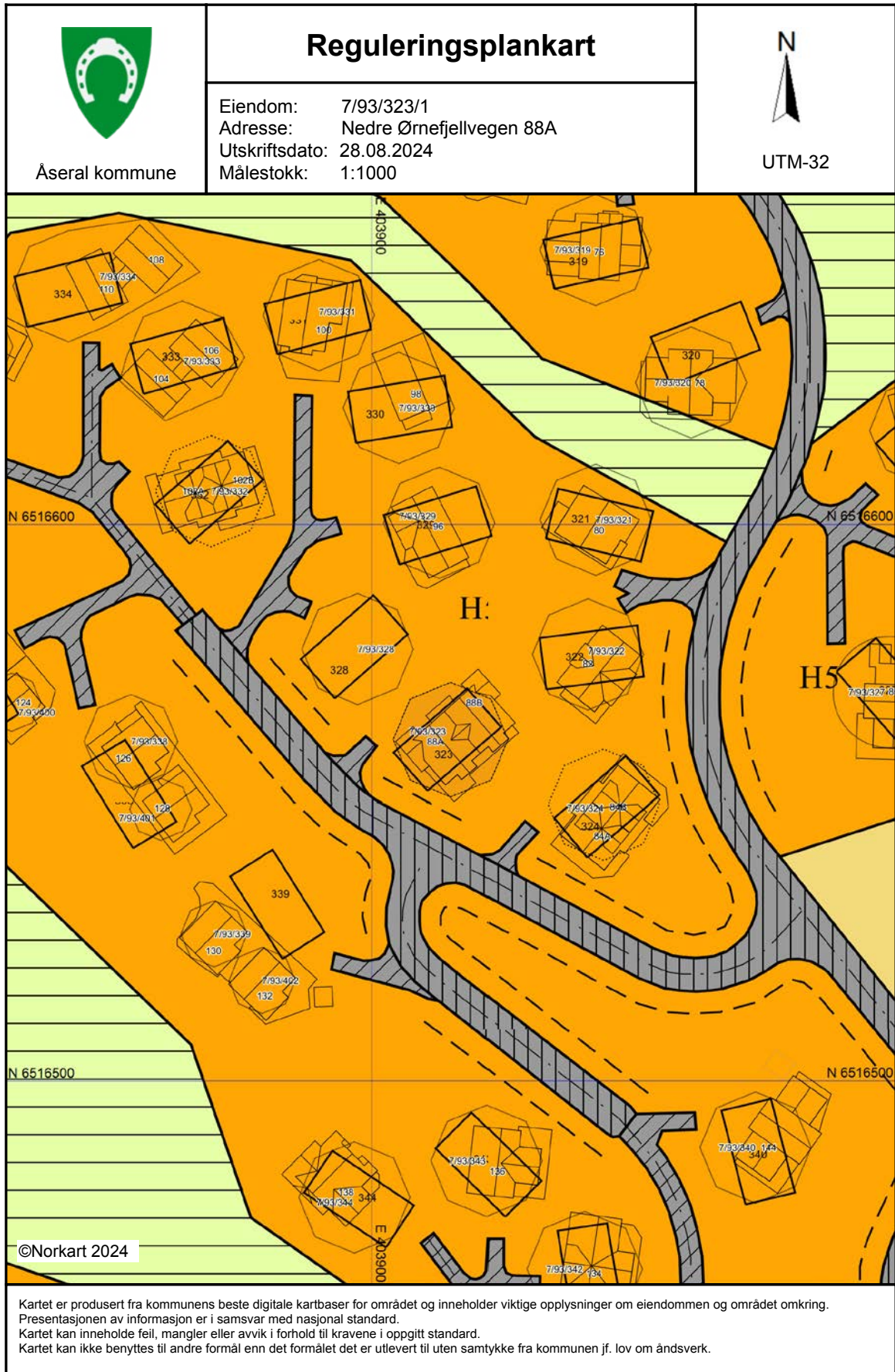
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Oversiktskart for eiendom 4224 - 7/93/323/



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.





Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Privat veg

 Friluftsområde (på land)

 Annet spesialområde

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .

 Felles avkjørsel

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift plantilbehør

REGULERINGSFØRESEGN FOR ØRNEFJELL II

Vedteken i Åseral kommunestyre 24.06.2004. Mindre vesentlege endringar vedteken av Teknisk utval 24.02.2005 (sak 05/0020) vedkomande opning for bygging av vertikaldelte hytter med inntil 2 einingar i delar av område H 5 og 14.02.2008 (sak 08/9) vedkomande opning for bygging av frittståande bod. Mindre endring vedteken av HDU den 27.06.2018 ang 8 nye fritidsbustader (sak 18/54). Mindre endring vedteken av HDU den 03.03.21 (13/21) ang. endring i føresegn for tomt 1-9.

§1 Generelt:

1.1 Reguleringsføresegnene gjeld innafor området avgrensa på plankartet med reguleringsgrenser.

1.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområde med føremål, PBL §25:

- *Byggeområde.*
- *Spesialområde.*
- *Fellesområde.*

§2 Byggeområde hytter H1 – H6 + E1

2.1 Felt Tal hytter.

<i>E1</i>	<i>1</i>
<i>H1</i>	<i>8</i>
<i>H2</i>	<i>25</i>
<i>H3</i>	<i>24</i>
<i>H4</i>	<i>2 (2 + 2)</i>
<i>H5</i>	<i>29</i>
<i>H6</i>	<i>10</i>

2.2 Hyttene skal byggjast med full sanitær standard og knytast til fellesanlegga i området.

§3 Spesialområde, friluftsområde F 1 – F 5.

3.1 Innafor regulert friluftsområde er det ikkje tillate å drive verksemd eller føre opp bygningar eller anlegg som etter bygningsrådets skjøn er til hinder for bruk av friluftsområde. Skiløyper/turløyper, mindre leikeanlegg kan etablerast i friluftsområda.

§4 Parkering.

4.1 Det skal vere 2 biloppstillingsplassar for kvar hytte. Plassane kan opparbeidast i takt med utbygginga. Plassane skal haldast vedlike, og vere heilårsopne.

§5 *Spesialområde, diverse anlegg (VA, tele, etc.)*

- 5.1 *Avfall skal sorterst og leverast til anlegg utplassert i området. Hytteeigarane må til ei kvar tid retta seg etter gjeldande renovasjonsvedtekter for Åseral kommune.*

§6 *Spesialområde, private vegar.*

- 6.1 *Minstekrav: Tekniske krav til stigning, kurvatur og vegbreidde som for skogsbilveg kl. VI, men med bereevne som bilveg, dvs. berelag minst 30 cm.
Ein syner her til "Normal for bygging av vegar i landbruket".*

§7 *Andre vegar.*

- 7.1 *Veg fram til felles avkøyring, som skal vere opne heile året, skal ha ei stigning på maks 11 % og ha ei planeringsbreidde på min. 4,0 m.*

§8 *Utforming av bygningar.*

- 8.1 *Plasseringa av bygningane på tomte skal gjerast av føretak godkjent av bygningsstyresmaktene. Punkt festa for bygningen skal ligge innanfor grunnmur.*
- 8.2 *Det er ikkje tillate å bruke lyse eller skarpe fargar utvendig på hytta.*
- 8.3 *Høgda på bygget skal avpassast etter grunnflata. Største tillatte høgde innvendig frå golv til himling er normalt 2.2.meter, men bygningsstyresmaktene kan i særlege høve godkjenne større høgder. Tillate bruksareal skal ikkje overstige T-BRA = 150 m²*

For tomt 1-9 gjeld følgjande:

Maksimal tillatt bebygd areal for kvar hytte er 150 m².

Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 6,5m.

Kvar tomt kan i tillegg ha to parkeringsplassar (18 X 2 = 36m²).

- 8.4 *Største gesimshøgde er 3,5 m. For hytte med oppstugu eller kvist, kan det tillatast gesimshøgde større enn 3,5 meter for inntil 1/3 av bygningens totale lengde. Lengda skal målast ut frå vegg liv, og ikkje medrekna takutstikk. Oppstugu / kvist skal plasserast nær sentrum av bygningen. Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 5,5 meter. Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2.*

For tomt 1-9 gjeld følgjande:

Maks høgde frå møne og ned til nytt terreng er 6,5m.

- 8.5 *Grunnmuren skal vere så låg som mogeleg. Det kan brukast grunnmur, stripefundamentering, støypt såle eller tilsvarande. Pilarar kan brukas til fundamentering av terrasser ol. Inngrep skal planerast, såast og plantast til fortrinnsvis med naturleg vegetasjon.*

- 8.6 Gjerde er normalt ikkje tillate, men bygningsstyresmaktene kan tillate gjerde dersom det er naudsynt for sikkerheita.
- 8.7 Det er ikkje tillate for hytteeigar å gjere andre inngrep i terrenget eller vegetasjon enn det som er høgst naudsynt for bygging av hytta og eventuelt veg fram til denne.
- 8.8 Flaggstong er normalt ikkje tillate.
- 8.9 Takvinkel skal vere mellom 20 – 35 grader og takutstikk maks 50 cm. Vidare skal det nyttast torv. Andre tekkematerial er ikkje tillate.

For tomt 1-9 gjeld følgjande:

Takvinkel skal vere mellom 20-35 grader. Torv skal nyttast som tekkemateriale. Anna taktekking er ikkje tillate.

- 8.10 Frittliggande bod med areal inntil 15 m² kan oppførast. Boden skal ha same materialval, taktekking, takvinkel og farge som fritidsbustaden. Takets overheng på gavl og lang vegg er maks 60 cm. Bygget skal oppførast på ringmur med maks synleg høgd 30 cm. Maks mønehøgd er 3 m målt frå topp ringmur. Maks tillate areal for vindauge er 3,5 m². Boden skal plasserast så nær fritidsbustaden som mogeleg. Plasseringa skal godkjennast av kommunen.

For tomt 1-9 gjeld følgjande:

I tillegg til hovudhytta kan det byggjast frittliggande bod eller bod i tilknytning til hytta på inntil 15 m². Maks mønehøgd er 3,8m.

- 8.11 Det kan byggjast garasje i tilknytning til hyttene i felt H 4 og H 5. Garasjen skal henge saman med hytta, og det er ikkje lov å bygge større garasje enn 30 m². Garasjen er ein del av grunnlaget for utrekning av grad av utnytting. For tomt 1 - 9 kan det og byggjast garasje, enten frittliggande eller i tilknytning til hytta. Maks BYA er 30 kvm. Garasjen er ein del av grunnlaget for utrekning av grad av utnytting på hytta. Dersom bod og garasje vert bygd samla, er maks tillatt BYA 40 kvm.

- 8.12 Tilleggsføresegn for vertikaldelte hytter i område H 5:

For del av området H5 – punktbeste 323, 324, 328, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338 og 339 kan bygningsmyndigheita godkjenne vertikaldelte hytter med inntil 2 einingar.

Vertikaldelte hytter kan ha mønehøgde opp til 6,5 meter. Største gesims høgde er 3,5 meter. For hytter med oppstugo eller kvist, kan det tillatast gesimshøgde større enn 3, 5 meter for inntil 1/3 av bygningens totale lengde.

Kvist skal plasserast nær sentrum av bygningen. Gesims og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9. § 4-2.

Takvinkel skal være mellom 20 og 35 grader, og takutstikk maks 0,5 meter.

Maks bebygd areal er 170m². Alle måleregler etter NS 3940 - TEK Kap: IV måleregler skal følgjast.

Totalt tillate – T-BRA skal ikkje overstige 130m² for kvar eining.

Det skal opparbeidast 2 biloppstillingsplassar for kvar eining. Målsett situasjonsplan som viser dette skal følgje med i kvar enkelt byggesak

For enkle hytter som oppføres innanfor del område av H 5, gjeld vedtekter godkjent av Åseral Kommunestyre den 24.06.04

For øvrig gjelder godkjente reguleringsvedtekter for Ørnefjell II

§ 9 *Tilleggsføresegn for vertikaldelte hytter H 4:*

- 9.1 I område H 4, kan det byggjast vertikaldelt hytte med inntil 2 einingar med kvar eit bruksareal T-BRA på inntil 150 m².*
- 9.2 Vertikaldelte hytter kan ha mønehøgde opp til 7,5 m. Vidare kan gesimshøgda vera opp til 4,0 m. For hytte med oppstugu eller kvist, kan det tillatast gesimshøgde større enn 4 m for inntil 1/3 av bygningens totale lengde. Lengda skal målast ut frå veggliv, og ikkje medrekna takutstikk. Oppstugu / kvist skal plasserast nær sentrum av bygningen. Gesimshøgde og mønehøgde skal målast frå planert terreng sitt gjennomsnittsnivå rundt bygningen, jamfør TEK § 3-9 jr. § 4-2. Takvinkel skal vere mellom 20 – 35 grader, og takutstikk maks 0,5 m.*
- 9.3 Maks bebygd grunnareal 180 m², maks lengde 18m, maks bredde 10 m.*

§10 *Tilleggsføresegn for område med konsentrert bebyggelse, K 10 og K 11. Tomtnummer reserverast frå 400 - 429:*

- 10.1 BYA- bebygd areal - leilegheiter og garasjeanlegg skal ikkje overstige 50 % av gjeldande område.*
- 10.2 Leilighetene kan byggjast i 2 fulle etasjar med innvendig takhøgde 2,4 m.*
- 10.3 Gesimshøgde målt frå nytt planert terreng skal ikkje vere større enn 9,0 m.*
- 10.4 Kvar bygning kan ha inntil 8 leilegheiter med kvar eit T-BRA mellom 40 – 150 m².*
- 10.5 Maks T-BRA for kvar bygning skal vere 500 m².*
- 10.6 Det skal opparbeidast 1,5 biloppstillingsplass for kvar leilighet. Oppstillingsplassane kan leggjast til fellesparkeringsareal eller til kvar leilegheit.*
- 10.7 Det kan etter søknad byggjast garasjerekker med eit maks areal på 100 m² pr eining. Garasjane skal byggjast i område for fellesparkering.*

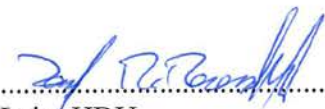
10.8 *Det skal utarbeidast bebyggelsesplan for kvart område før bygging kan starte. Planen skal syne bebyggelse, parkeringsplassar, avkøyring, tilkomst og andre fellesanlegg. Planen skal utarbeidast på eit oppdatert grunnlagskart med nye terrenghøgder.*

§11 *Fellesføresegner.*

11.1 *Det er ikkje tillate med private servituttar som å etablere forhold som er i strid med desse reguleringsføresegna.*

11.2 *Bygningsstyresmaktene kan, når særlege grunnar ligg føre, gjere unntak frå desse reguleringsføresegnene innafor ramma av bygningslova og bygningsføresegnene for Åseral kommune.*

Åseral, 22/3-2021.....

.....

Leiar HDU

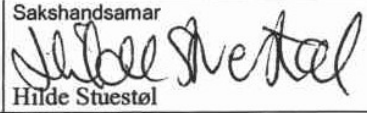
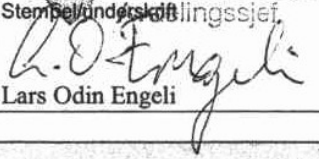
Kommune  ÅSERAL KOMMUNE Rådhuset		Ferdigattest er gjeve for Saksnr 05/00305/9 Eigedom /byggestad Nedre ørnefjellvegen 88, 4540 ÅSERAL	
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
7	93	323	

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Byggprosjektering & Byggadministrasjon Froland 4820 FROLAND	Tiltakshavar (namn og adresse) TN Bygg 4529 BYREMO
---	--

Vedtak/løyve		Søknad datert
☐	Rammeløyve etter søknad	
☐	Igangsettingsløyve etter søknad	
X	Løyve til tiltak / enkle tiltak	18.05.2005
X	Anmodning om ferdigattest	11.05.2006

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		Bruksareal
Nybygg – Fritidsbustad med to einingar		221,4 m2
Vedtak fatta av	Vedtak dato	Saksnr
Avdelingssjef DRU delegert	10.06.2005	05/0113
Merknader Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset .Bruksendring krev særskilt løyve (jfr pbl §93).		

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

Underskrift			
Stad	Dato	Sakshandsamar	Stempel/underskrift
Åseral	16.05.2006	 Hilde Stuestøl	 Lars Odin Engeli

Kopi til

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

Side

av

Gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 7	Bnr. 93	Festnr. 323	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Ljosland			Postnr. 4540	Poststed ASERAL	

Det anmodes om

- ☐ MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspliktig arbeid)
☒ FERDIGATTEST (søknadspliktig arbeid)
☐ ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

☒ Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest 11.05.06

☐ Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
☒ Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.) ☐ Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.) ☒ Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	☒ Elektrisitet ☐ Olje, parafin eller annen flytende brensel ☒ Biobrensel (ved, fliser o.l.) ☐ Solenergi	☐ Varmepumpe ☐ Gass ☐ Fjernvarme ☐ Annen
		☐ Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tilatelse	D	-	☒
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tilatelse	E	-	☒
Kontrollerklæringer	G	-	☐
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg		-	☒

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver

Foretak / Tiltakshaver
ByggplanAS

Dato

11.05.06

Gjentas med blokkbokstaver

Underskrift

KRISTIAN A CARLSEN

© NBR nr. 5167 Juli-2003

ASERAL KOMMUNE

Saksnr. 05/00305

007

1845/06

15.05.06

DRU

ILS

7/93-323

Side 1 av 1

Kommune		Løyve til tiltak for	
 ÅSERAL KOMMUNE Rådhuset 4540 ÅSERAL	Saksnr 05/00305 - 4		
	Eigedom/byggestad Nedre ørnefjellvegen 88, 4540 ÅSERAL		
	Gnr 7	Bnr 93	Festenr 323
	Seksjonsnr		

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Byggprosjektering & Byggadministrasjon Froland 4820 FROLAND	Tiltakshavar (namn og adresse) Naglestad Bygg Odderheitoppen 14 4639 KRISTIANSAND S
---	--

Vedtak/løyve		Søknad datert
☐	Rammeløyve etter søknad	
☐	Igangsettingsløyve etter søknad	
☒	Løyve etter eitt -trinns sakshandsaming/ Enkle tiltak	18.05.2005

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg – Fritidsbygg med to einingar	Tiltaksklasse 1	
Løyvet omfattar Grunnarbeid og oppføring av bygning	Bruksareal 221,4 m2	
Vedtak fatta av Avdelingssjef DRU delegert	Vedtak dato 10.06.2005	Saksnr 05/0113
Merknader • Er tiltaket ikkje satt i gang seinast tre år etter at det er gjeve rammeløyve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar opp i lengre tid enn 2 år, jfr Pbl § 96, 1. ledd. • Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommande del av det, må ikkje brukast før det er gjeve ferdigattest. Jfr Pbl § 99. • Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna formål enn det dette løyvet er gjeve for. • Det må utførast naudsynt kontroll slik at tiltaket ikkje er i strid med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. • Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshavar. Der same gjelder ved eigarskifte, jfr Pbl § 97 nr 4.		
Vilkår ○ Ansvarleg søkjar er ansvarleg for å gjere dei andre ansvarshavande kjende med vedtaket. ○ Kvitterte kontrollerklæringar for utføring skal sendast inn før det vert gjeve ferdigattest. ○ Ansvarleg kontrollerande føretak er pliktige til utføre kontroll av egne ansvarsområder i samsvar med eige system. ○ Våtromsnormen skal leggst til grunn ved utføring av våtrom. ○ Private stikkledningar skal vere i samsvar med "Rørleggerinstruks – private stikkledninger i Åseral kommune".		

Godkjente ansvarlege føretak

Godkj. område i hht GOF	Føretak	Adresse	Postnr/sted
SØK - Ansvarleg søkjar PRO/KPR - Prosjektering av bygning.	Byggprosjektering & Byggadministrasjon (lokal godkjenning)	Froland	4820 FROLAND
UTF/KUT - Tømrerarbeid - Betong - Pipe	Naglestad Bygg (lokal godkjenning – fyrste gong)	Odderheitoppen 14	4639 KRISTIANSAND S
PRO/KPR, UTF/KUT - Oppmålingsteknisk prosjektering - Plassering, utstikking av tiltak - Legging av stikkleidningar - Grunnarbeid	Terrengtransport AS (sentral godkjenning)	Bue	4534 MARNARDAL
PRO/KPR, UTF/KUT - Sanitæranlegg	Åseral Rørhandel (lokal godkjenning)		4540 ÅSERAL

Opplysningar om tilgang til klage

Vedtaket kan klagast på til kommunen, jfr fvl §27. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp.

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

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



Åseral kommune
Avd. for drift og utvikling
Avdelingssjef

Underskrift

Stad	Dato	Saksbehandlar	Stempel/underskrift
Åseral	10.06.2005	Hilde Stuestøl	Lars Odin Engeli

Kopi til

Vest-Agder Fylkesskattekontor v/ Torgeir Ilebekk	Serviceboks 503	4605 Kristiansand S
--	-----------------	---------------------

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

☒ Enkle tiltak

☐ Ett-trinns søknadsbehandling

☐ Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning

☐ Ja

☐ Nei

Vedtaksdato
(fylles ut av kommunen)

10.06.05

Kommunens saksnr.

113/05 DRO

Til kommuner (Søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, evt. ekstra sett etter avtale med kommunene)

Åseral Kommune

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

☐ Ja

☒ Nei

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr. 7	Bnr. 93	Festn. 323	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Ljosland			Postnr. 4540	Poststed ASERAL	
Tiltakets art pbl § 93 (Flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	☒ Frittliggende	☐ Tilbygg, påbygg, underbygg			
		☐ Parkeringsplass	☐ Anlegg	☐ Vei	☐ Vesentlige terrenginngrep	
	Endring av bygg	☐ Konstruksjon	☐ Fasade	☐ Reparasjon		
	Endring av bruk	☐ Bruksendring	☐ Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	☐ Hele bygg	☐ Deler av bygg	☐ Anlegg		
	Bygningstekniske installasjoner *)	☐ Nyanlegg	☐ Endring	☐ Reparasjon		
	Endring av bollegheter	☐ Oppdeling	☐ Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	☐ Innhegning mot veg	☐ Reklame, skilt, innretning e.l.			
Eiendomsdeling **)	☐ Deling	☐ Bortfeste	☐ Sammenføyning			
Annet	- beskriv					

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av større tiltak

**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver

Ansvar og kontroll

Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og at de enkelte foretakssystemer for kontroll dekker kravene i henhold til plan- og bygningsloven

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjoner	A	1 - 1	☐
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 1	☐
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	- 1	☐
Redegjørelse og tegninger	E	1 - 1	☐
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 4	☐
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	1 - 2	☐
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	☐
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	☒
Andre vedlegg	J	1 - 3	☐

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket		Tiltakshaver	
Foretak Byggprosjektering & Byggadministrasjon		Navn Naglestad Bygg	
Adresse Froland		Adresse Odderheitten 14	
Postnr. Poststed 4820, FROLAND		Postnr. Poststed 4639, KRISTIANSAND S	
Organisasjonsnr. 984 831 501	Telefon 975 29610	Organisasjonsnr. 987 897 635	Telefon (dagtid) 913 14055
Kontaktperson Kristian Carlsen	Mobiletelefon 975 29610	☐ Enkeltperson ☒ Foretak/sameie ☐ Off. virksomhet	
E-postadresse kristian.carlsen@c2i.net	Telefaks 370 37236	E-postadresse terje@bb-bygg.no	
Dato 18.5	Underskrift Kristian Carlsen	Dato 18.05	Underskrift Terje Naglestad
Gjentas med blokkbokstaver KRISTIAN CARLSEN		Gjentas med blokkbokstaver TERJE NAGLESTAD	

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg nr. A- 1

Kommunens saksnr. 113/05 DED

Vedlegg til NBR 5174

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

Opplysningene gjelder					
Eiendom/ byggsted	Gnr. 7	Bnr. 93	Festenr. 323	Seksjonsnr.	Signering - ansvarlig søker
	Adresse Ljosland			Postnr. 4540	Poststed ASERAL
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):		Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart): se situasjonskart	Senterpunkt angitt ved	
				X-koordinat:	Y-koordinat:

Forhåndskonferanse			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	☐ Ja ☒ Nei	Dersom ja, vedlegg referat
			Vedlegg nr. E -

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. B -
	☐ Plan- og bygningslov	☐ Forskrifter til pbl	☐ Kommunale vedtekter til pbl
			☐ Arealplaner

Estetikk	
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forhold til omgivelsene.
	Vedlegg nr. E - Se Tegning

Arealdisponering			
Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan		Sett kryss for eksisterende plan
	Spesifiser nærmere Regulerings plan for Ømefjell 2. Område H5		
	Reguleringsformål i areal del av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv Regulert til fritids bebyggelse		Tillatt grad av utnyttning
	Beregningsregler i reguleringsplan ☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☒ Tillatt bruksareal (T-BRA m²) ☐ Prosent tomtutnyttelse (%TU) ☐ Annet		

Planlagt bruk/formål	☐ Bolig	☒ Annet, beskriv Fritidsbolig i kjede (vertikaldelt)
	☐ Garasje	

Oppmålt tomt	☐ Ja ☒ Nei	Tomteareal
--------------	---	------------

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	Eksisterende bebyggelse		Ny bebyggelse	Sum
	Antall etasjer (TEK § 4-1)		1 + loft	
	Antall bruksenheter (NS 3940)		2	
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	221,4 m²	221,4 m²
	Bebygd areal (NS 3940)	m²	144,6 m²	144,6 m²
	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket			XXXXXXXXXX

Vis beregning av grad av utnyttning Vedr fritidsboliger" vertikaldelte" vises det til regulerings endring for området H 5 Festet punkt	
Det er ikke oppført hytter som nabo, det er heller ikke oppgitte nabogrenser da det er et punktteste	

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomte?	☐ Ja	Avstand m	☒ Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomte?	☐ Ja	Avstand m	☒ Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomte, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)			Vedlegg nr. I -

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold			
Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:			
Grunnforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
Rasfare, flom m.v. pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
Miljøforhold pbl § 68	☒ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -

Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	☐ Ja ☒ Nei	☐ Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei
		☐ Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei
		☒ Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☒ Ja ☐ Nei
Vann- forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	☒ - offentlig		
	☐ Privat vannverk		
	☐ Annen privat vannforsyning, innlagt vann		
	☐ Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann		
	Dersom Vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	☒ Offentlig avløpsanlegg		
	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja ☐ Nei
		Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja ☐ Nei
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei		
Overvann	Takvann/overvann føres til: ☐ Avløpssystem ☒ Terreng		

Næringsgruppe	
Næringsgruppekode	Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig
Næringsgrupper - gyldige koder	
A Jordbruk og skogbruk	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
B Fiske	L Offentlig forvaltning
C Bergverksdrift og utvinning	M Undervisning
D Industri	N Helse- og sosialtjenester
E Kraft og vannforsyning	O Andre sosiale og personlige tjenester
F Bygge- og anleggsvirksomhet	Q Internasjonale organ og organisasjoner
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	X Boliger
H Hotell- og restaurantvirksomhet	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.
I Transport og kommunikasjon	
J Finansiell tjenesteyting og forsikring	

Bruksareal og antall etasjer			
Bolig	Bruksareal	Antall etasjer	Bruksareal til bolig
	Annet		
221,4	—	221,4	2
Bruksareal til annet enn bolig			
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, + Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.			
Bruksareal totalt			
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.			

Bygningstype	
Bygningstypekode	Se side 3 for valg av bygningstypekode.
161	

E 1





1

3D View 2

05/10/2005
001
05/02/2006
08/05/05
DRU
123/456
9/10/3-323



2

3D View 1

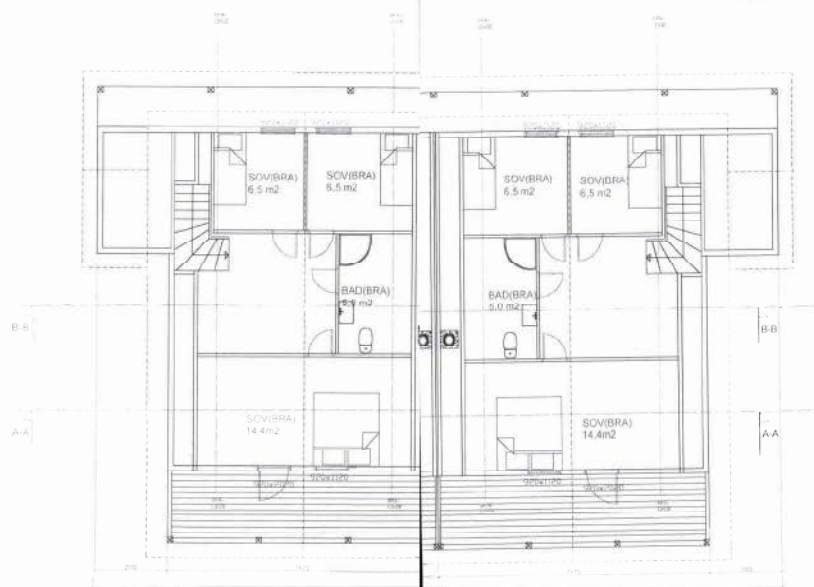
BB-Bygg AS	TEGN NAVN:	DATO: 15.03.05
	PERSPEKTIV	TEGN NR: A102
HUSTYPE:	To-mannshytte "Vrådal"	SKALA:
TILTAKSHAVER:		TEGNER: SÅF

© BB-Bygg/Perspektiv/To-mannshytte/Vrådal/2005/03/15

Rev. nr.	Date	Revisjonen gjelder	Signatur

ARKITEKTTEGNING
PLAN LOFT
M 1:100

ALLE MÅL ER I mm!



AREALER: BRA/BOA
MIDTTEILIGHET:
1. ETG.:
LOFT:

72,3m²/67,4m²
44,7m²/43,3m²
117,0m²/110,7m²

REV.	SDN	ENDRINGEN GJELDER	DATO

BB-Bygg AS TYPE TEGNING: ARKITEKTTEGNING PLANTEGNING LOFT	PROSJEKT:	TEGNER:
	HYTIE to-manns	SAR TEGN.NR: A06
M.STOKK:		08.12.04

BB-BYGG AS
Byggeskisse eller byggeskisse med forslag til innredning eller innredning med forslag til innredning (Opplysningsvesenets) samtykke.
©



1 Nord
1 : 100

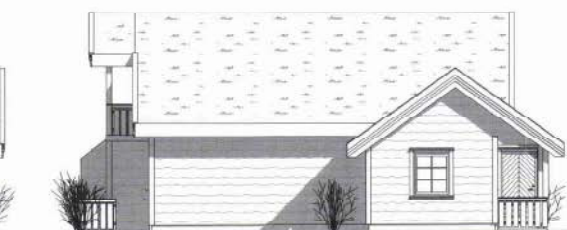
05/03/05
001
24.05.05
2/03-323



2 Vest
1 : 100



3 Sør
1 : 100



4 Øst
1 : 100

0 BB-Bygg AS	TEGN NAVN: FASADER	DATO: 15.03.05
		TEGN NR: A101
HUSTYPE: To-mannshytte "Vrådal"		SKALA: 1 : 100
TILTAKSHAVER:		TEGNER: sdf

BB-Bbygg AS

Rev. nr.

Dato

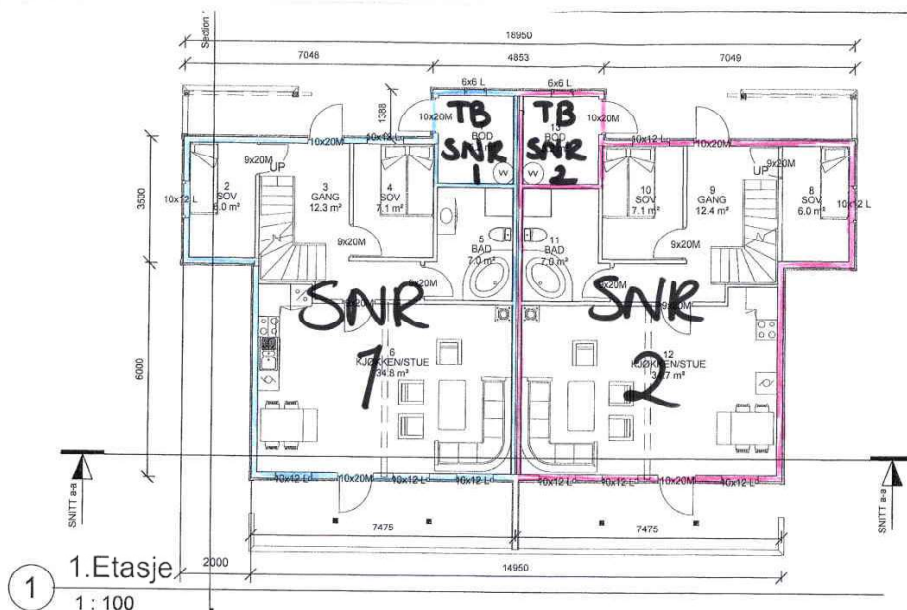
Revisjonen

gjelder

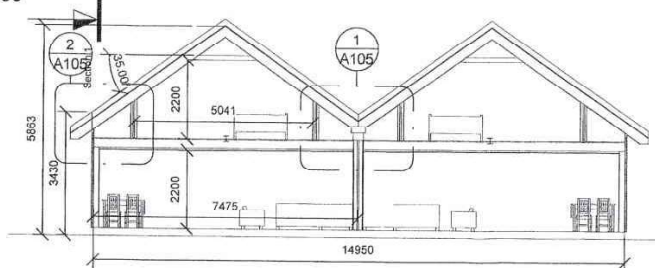
Signatur



BB-Bygg AS	TEGN NAVN:	DATO: 15.03.05
	PLAN/SNITT	TEGN NR: A103
HUSTYPE: To-mannslytte "Vrådal"		SKALA: 1 : 100
TILTAKSHAVER:		TEGNER: SÅF



1 1. Etasje
1 : 100



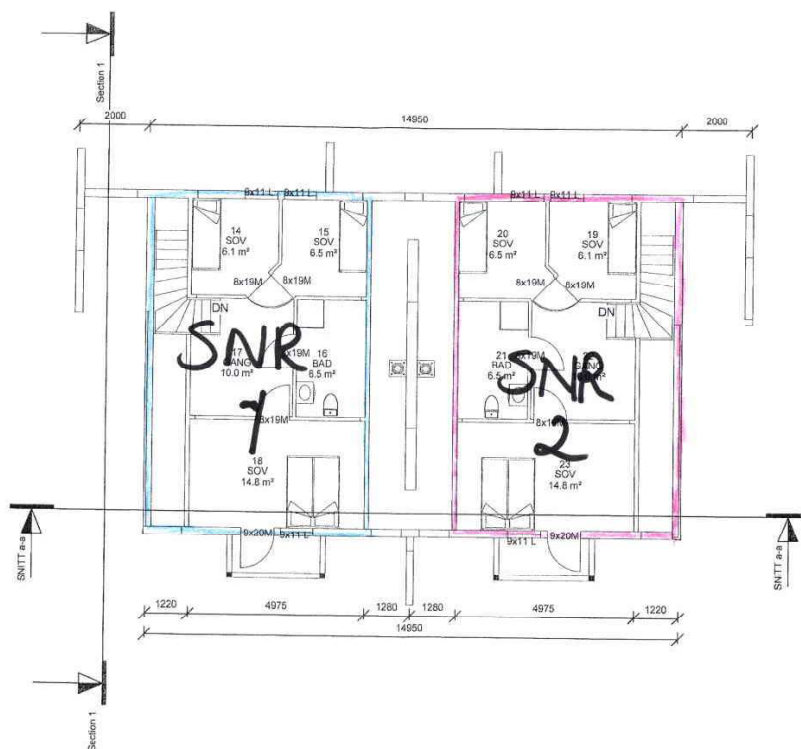
2 SNITT a-a
1 : 100

Gnr. 7 Bnr. 93
Fnr. 323
Ljosland
plan 1

S.S

	TEGN NAVN:	DATO: 13.05.06
	PLAN/SNITT	TEGN NR: A103
HUSTYPE:	Hytte "Ljosland"	SKALA: 1 : 100
TILTAKSHAVER:	TIN-Bygg	TEGNER: SÅF

Ren nr.	Dato	Ressurssjones gjeld	Signatur



Gnr. 7 Bnr. 93
Fnr. 323
Ljosland
plan: 1. og 2. etg

56

	TEGNER NAVN:	DATO:
	PLAN 2. ETG	13.05.06
HUSTYPE: Hytte "Ljosland"	TEGNER NR:	SKALA:
	PLAN 2. ETG	1:100
TILTAKSHAVER:	TEGNER:	SÅF
T.N. Bygg		

Alle målestørrelser i mm

Rev. nr.

Dato

Revisjonen gjelder

Signatur

**Vedtekter
For eierseksjonssameiet
Ørnefjell II, tomt 323
Vedtatt i sameiemøte den**

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

§ 1. EIENDOM – FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) omfatter eiendommen:
Gnr. 7, bnr. 93, fnr. 323 i Åseral kommune
Sameiets navn er: Ørnefjell II, tomt 323

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 2 seksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

§ 3. STYRET

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

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

§ 4. RESEKSJONERING

Dersom det ved anledning skal bygges garasjer til seksjonene skal dette tas opp i sameiermøtet. Hvis det blir avgjort at det skal bygges garasjer skal det, etter bygging, gjennomføres reseksjonering slik at disse vil bli innlemmet i seksjonene. Hver av seksjonene skal disponere 2 stk. parkeringsplasser. Parkering må ikke skje til hinder for adkomst til noen av seksjonene.

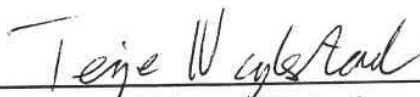
§ 5. VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold, inkludert vinduer og dørers inn- og utside, besørges og bekostes av seksjonseier. Fellesutgifter fordeles etter brøk.

§ 6. GENERELLE PLIKTER

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

Åseral den 25/04-2006



Oddmund Ljosland

✓/ TN Bygg Nøglstad.
int. fullmakt.

Egnerbll
FOR TINGLYSING
FESTEKONTRAKT FOR HYTTETOMTER

[Returadresse]

 Kontrakten gjelder for festeforhold inngått etter den nye
 tomtefesteloven (Loven om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106)

[]

TINGLYST

28 JUN 2006

Kostnads- og tingrett

Dok.nr. 3292

Opplysninger som skal tinglyses

1. Eiendommen(e)					
Kommunenumr.: <i>1026</i>	Kommunenavn: <i>ÅSERAL</i>	Gårdsnr.: <i>7</i>	Bruksnr.: <i>93</i>	Festenumr.: <i>323</i>	Tlf.nr.:
2. Bortfestes av					
Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)		Navn		Ideell andel	
<i>1019112516</i>		<i>ODDUMUND L FOSLAND</i>		<i>1/1</i>	
3. Til					
Fødselsnr. (11 siffer)/Organisasjonsnr. (9 siffer)		Navn		Ideell andel	
<i>1987897</i>		<i>TN Bygg Naglestad</i>		<i>1/1</i>	
<i>121910181716</i>		<i>TERJE NAGLESTAD</i>			
4. Festeavgift pr. år					
Kr <i>2.300,- (pr. sekstion)</i>				Tomteverdi Kr <i>400.000,-</i>	
5. Festetid:					
Kontrakten gjelder til den sies opp av fester.				Opprettet (dato): <i>15.05.06</i>	
6. Panterett for festeavgiften					
Bortfesteren har panterett i festeretten og bygninger på tomte for skyldig festeavgift for de tre siste år. Panteretten går foran alle rettsstiftelser som festeren har påheftet tomte.					
7. Supplerende tekst					
Kun opplysninger som skal tinglyses.					


 Doknr. 3292 Tinglyst: 28.06.2006 Emb. 039
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

 Kan tinglyses
 Visma Services Eiendomsoppgjør AS

K. G. L.

 KOPPI
 Nexu.
 la Nesle
 ig leder
 omsmege

 Sett a 4 stk. hvorav 1 for tinglysing: 529-2651-7
 Pakker a 25 stk. vanlige: 529-2652-5
 Pakker a 25 stk. for tinglysing: 529-2653-3
 Landbruksforlaget, p.b. 9303, Grønland, 0135 Oslo, tlf: 23 15 89 20

 Kontraktformularet er utarbeidet februar - 02 av
 Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund
 Ettertrykk forbudt

8. Tomtas beliggenhet

Festet gjelder: (stryk det alternativet som ikke passer)

a) Punktfeste "Stoa" g.nr. 7, b.nr. 93
på eiendom
Koordinat avmerket på plankart.x = y = 323 i Omfjell II (hyttefeltets navn).
Tomta gis nr.

eller

b) Feste av avgrenset areal
på eiendommen g.nr. b.nr.
Tomta er oppmålt jf. vedlagte delingsforretning hvor tomtegrenser er angitt. Arealet er daa.
Grensepunkter skal vedlikeholdes av festeren.
Grunn under vann er ikke inkludert i tomta.**9. Bebyggelse**

Fester gis rett til å sette opp ett – 1 – fritidshus som skal plasseres etter anvisning fra kommunen og godkjenning fra bortfester. For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene for området.

Enhver bygningsmessig endring, ytterligere bebyggelse eller utvidelser, krever bortfesteres godkjenning. Ved ytterligere bebyggelse eller utvidelser, kan bortfester kreve festeavgiften justert opp.

10. Oppsigelse

Festekontrakten gjelder til den sies opp av fester.

Fester kan si opp kontrakten skriftlig med 2 års oppsigelsesfrist.

11. Innløsning

Festeren kan ikke kreve innløsning av tomta.

12. Festeavgiftens betaling og regulering

Festeavgiften betales forskuddsvis den 1. juni hvert år. Avgiften skal etter denne kontrakt reguleres hvert år/hvert 5. år, (stryk det som ikke passer.) Og avgiften skal reg. 1ste gang, 01.06.2006.

Festeavgiften kr er en avkastning av tomteverdi kr pr. i dag beregnet etter % av tomtas verdi.

Ved kontraktsinngåelsen velges en av følgende reguleringsmåter: (stryk de alternativ som ikke passer)

enten

a)
Tomteverdien reguleres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet på reguleringsstidspunktet.
Festeavgiften skal gi en avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.

eller

b)
Festeavgiften reguleres i samsvar med endringer i konsumprisindeksen. Avgiften beregnes ved å benytte indekstallet for 1. juni måned før avgiften sist ble regulert eller fastsatt, og indekstallet for 1. juni måned året før ny avgift trer i kraft.
Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

eller

DET
Camil
Car
Fa
Statsaut. ejer

c)

Tomteverdien reguleres i samsvar med prisen på lignende tomter i distriktet hvert 10. år slik at festeavgiften gir en avkastning av den til enhver tid gjeldende tomteverdi.

I mellomliggende år reguleres festeavgiften i samsvar med endringer i konsumprisindeksen, ved å benytte indekstallet for måned før festeavgiften sist ble regulert eller fastsatt, og indekstallet for måned året før ny avgift trer i kraft.

Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen.

13. Grunnlagsinvesteringer og avgifter

Ved kontraktens underskrivelse betales andel av fellesinvesteringer (vannforsyning, avløpsanlegg, veger og lignende) med kr *400.000,- (gjelder 2 seksjoner)*.

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller andre for renovasjon, vann, avløp og andre servicefunksjoner i samsvar med særskilt avtale.

Dersom det kommer offentlig pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a., forplikter fester seg til å dekke sin forholdsmessige andel av disse kostnadene.

14. Veg, atkomst, parkering osv.

For å komme til sin hytte, gis festeren rett til å benytte eksisterende veier som bortfester eier eller har bruksrett til. Der adkomstvei eies av veiforening, må fester inngå egen avtale med veiforeningen for å få bruksrett til veien. Der det ikke er vei, plikter festeren å være med på å dekke opparbeidingskostnadene til vei.

Festeren må årlig dekke sin del av vedlikeholdskostnadene, inklusiv brøyting for vei som han bruker. Eventuell parkering utenfor festetomta foregår etter avtale med bortfester.

15. Råderett over tomta

Fremleie er ikke tillatt uten bortfesteres samtykke.

Festeretten gir ingen rett til jakt, fangst eller fiske på bortfesteres eiendom, og gir heller ikke rett til inngjerding av tomta. Eventuell inngjerding må avtales særskilt. Festeren må finne seg i at det beites på området.

(Stryk det alternativet som ikke skal brukes)

a) Punktfeste:

Festeren har samme fysiske rådighet over festetomta til bruk innenfor festeformålet som en eier har. Fordi denne festekontrakten er et punktfeste uten klart definerte grenser, kreves likevel bortfesteres samtykke for større inngrep på tomta.

Bortfester kan drive hogst i området, men plikter å ta hensyn til bl.a. hytter slik at området ikke blir snauhogd. Fester kan kreve at trær på tomta som hindrer utsikt eller er til særlig ulempe, blir fjernet. Trærne er bortfesteres eiendom.

b) Feste av et avgrenset areal:

Festeren har samme fysiske råderett over festetomta til bruk innenfor festeformålet som eier har. Trær på tomta kan likevel bare fjernes med grunneiers samtykke. Trærne er bortfesteres eiendom.

16. Framtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan datert *24.06.2004* *K. Sak: 04/0039* er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret.

Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av vann- og avløpsledninger og kabler for elektrisitet, telefon eller fjernsyn. Dersom luftkabler, jordkabler eller ledningsnett ikke kan legges utenfor festetomta, forplikter festeren seg til å la slike anlegg passere over sin tomt uten vederlag for anlegg og framtidig vedlikehold.

17. Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygd innen år fra kontrakten er inngått.

18. Overføring av festerett

Fester plikter å varsle bortfester om hvem som er ny fester. Dersom bortfester ikke har fått slikt varsel, kan festeavgift påløpt etter overføring fortsatt kreves inn hos forrige fester.

THOPI
L. Nesle

illa Nesle
glig leder
idomsmegier MNEF

19. Forkjøpsrett

Bortfester har forkjøpsrett til bebyggelsen ved overføring av festeretten, med unntak for overføring til nærstående familie (jf. § 8 i Lov om løysingsrettar). Forkjøpsretten kan gjøres gjeldende ved overføringer i kontraktsperioden.

Taksten fastsettes til bygningsmessig verdi av hytte med fradrag for forringelse, uten hensyn til tomt og beliggenhet idet festetomtens markedsverdi tilhører bortfester.

Tomtefester plikter å varsle bortfester om salg av hytta med kopi av kjøpekontrakt innen to uker etter underskrift.

20. Mislighold – heftelser

Ved vesentlig mislighold av kontrakten kan kontraktsforholdet heves.

Bortfester har adgang til å beregne morarente etter § 3 i Lov om renter ved forsinket betaling (17.12.1976 nr. 100) fra forfallsdato på tilsendt krav om innbetaling og til betaling skjer. Skyldig festeavgift som ikke er betalt innen 14 dager etter skriftlig påkrav kan grunneieren kreve tvangsinnrevet uten søksmål etter §§ 7-2 og 4-18 i Lov om tvangsfullbyrdelse og midlertidig sikring (26.06.1992 nr. 86).

Bortfester plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som denne festeavtalen gjelder. Fester plikter å betale eventuelle kostnader forbundet med pantefrafall. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovenfor nevnte panterett.

21. Tinglysing/omkostninger

Alle omkostninger ved tinglysing, kart og delingsforretning eller andre lovbestemte gebyrer ved opprettelse og overføring av denne kontrakt, bæres av fester.

Ved overdragelse til ny fester skal gammel fester betale transportgebyr med kr 500,-. Dette gebyret indeksreguleres fra dato for underskrift.

22. Kontraktsforutsetning

Denne kontrakt er betinget av at eventuell nødvendig delingstillatelse og konsesjon blir gitt.

23. Andre bestemmelser

(Eventuelle begrensninger i adgangen til å drive forretningsvirksomhet eller særskilte bestemmelser om tvistemålsløsninger mv.)

- 1) Denne kontrakt gjelder straks da avtalt sum er betalt.
2) Fester er pliktig til medlemskap i Omfjell Hyttegrand Velforening. 3) Parabol på hytta er ikke tillatt. 4) Utgifter selvsjerner belastes fester.

Denne kontrakt er utstedt i to eksemplarer + tinglysingseksemplar hvorav bortfester og fester har ett hver.

24. Underskrifter

Sted og dato: Ljusland, 15.05.2006

Bortfesteres underskrift:

Oddmund Ljusland

Gjentatt med blokkbokstaver:

ODDMUND LJUSLAND

Festeres underskrift:

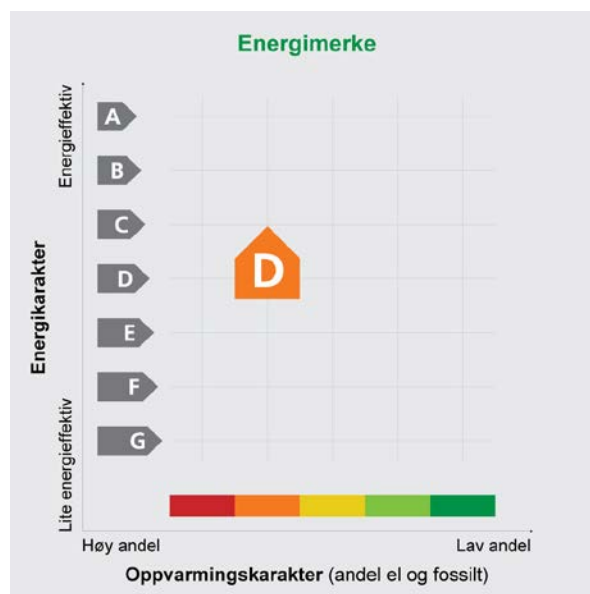
Teje Nagestad

Gjentatt med blokkbokstaver:

TN Bygg Nagestad

FOTT
Camilla
Camilla
Fagl
Statsaut. eiend

Adresse	Nedre Ørnefjellvegen 88 A
Postnr	4540
Sted	ÅSERAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	7
Bnr.	93
Seksjonsnr.	1
Festenr.	323
Bygn. nr.	22319507
Bolignr.	
Merkenr.	A2021-1255000
Dato	26.04.2021



Innmeldt av sven erik knoph

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

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

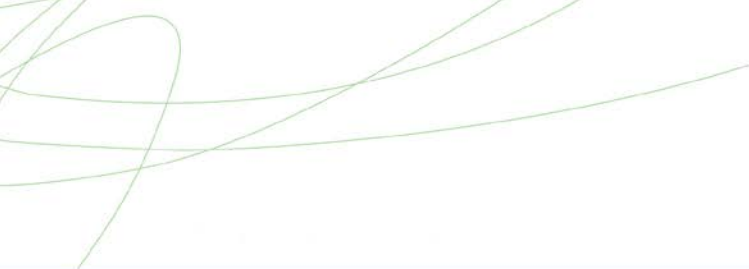
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk: 6 877 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

6 551 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 kg gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	200 liter ved



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.

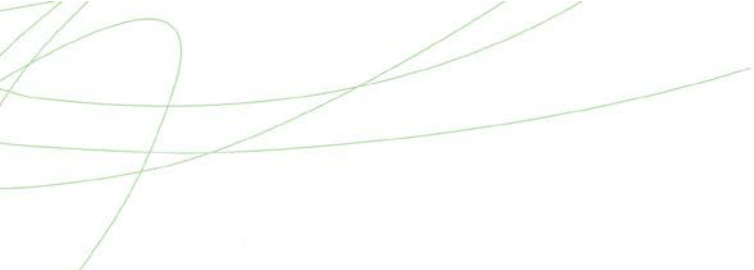
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

- Installere luft/luft-varmepumpe

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Småhus

Bygningstype: Tomannsbolig vertikal delt

Byggeår: 2006

Bygningsmateriale: Tre

BRA: 106

Ant. etg. med oppv. BRA: 2

Detaljert vegger: Nei

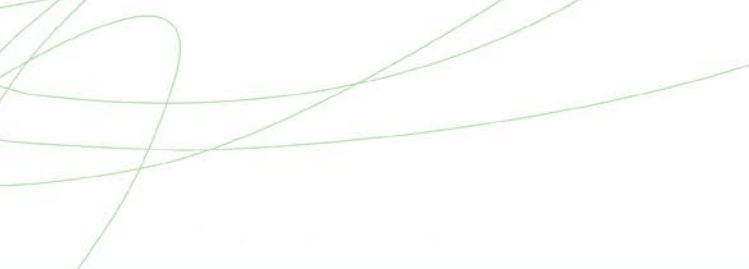
Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisitet
Ved

Ventilasjon: Kun naturlig

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



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Nedre Ørnefjellvegen 88 A

Postnr/Sted: 4540 ÅSERAL

Leilighetsnummer:

Bolignr:

Dato: 26.04.2021 16:31:45

Energimerkenummer: A2021-1255000

Ansvarlig for energiattesten: sven erik knoph

Energimerking er utført av: sven erik knoph

Gnr: 7

Bnr: 93

Seksjonsnr: 1

Festenr: 323

Byggnr: 22319507

Tiltak på elektriske anlegg**Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Tiltak på varmeanlegg**Tiltak 2: Installere luft/luft-varmepumpe**

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

Brukertiltak**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet: **Kr 8 600**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 100**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 16 900**

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

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

Vi unner ingen å stå alene

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



Rett skal være rett. For alle.

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.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

BUDSKJEMA



Eiendom:

Nedre Ørnefjellvegen 88A, 4540 ÅSERAL

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: ☐ Forbruker ☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	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.

Notater

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GEIR FLAA JOHANSEN | Eiendomsmegler | **95 00 00 00**

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