

Kvitefossvegen 9B

Åseral



Prisantydning: kr 3 190 000,-



SØRMEGLEREN

sormegleren.no



Området
Åseral

Adresse
Kvitefossvegen 9B

Prisantydning
kr 3 190 000,-

Omkostninger: **kr 96 220,-**
Totalpris: **kr 3 286 220,-**
Kommunaleavgifter: **kr 4 247,-**
Formuesverdi: **kr 867 000,-**

Primærrom: 106 m²
Bruksareal: 110 m²

Boligtype: Hytte
Byggeår: 2018
Soverom: 4
Eierform bygning: Eierseksjon
Eierform tomt: Eiet tomt
Tomteareal: 533 m²



Geir Flaa Johansen
Eiendomsmegler

95 00 00 00
geir@sormegleren.no

Sørmegleren AS avd. Lund
Østre Ringvei 22
38 02 22 22
sormegleren.no



SØRMEGLEREN

OM EIENDOMMEN

INNHold

1.etg.: Gang, bod/vaskerom, bad, badstue, stue og 2 soverom.

2.etg.: Stue/kjøkken, bad og 2 soverom.

Utvendig bod, bortsetningsloft og 2 terrasser.

STANDARD

Innbydende hytte med sentral og attraktiv beliggenhet ved alpinanlegget. Innhold 1.etg.: Gang med garderobeplass. Vaskerom med garderobeskap. Vaskemaskin og tørketrommel. Flott og romslig bad med dusjkabinett, baderomsinnredning og wc. Inngang badstue med ovn og benker. Stue med utgang terrasse. 2 soverom hvorav et har garderobeskap. 2.etg.: Stue med peisovn og utgang terrasse med utsikt. Åpen kjøkkenløsning med tiltalende innredning fra Sørlandskjøkken. Integreert komfyr, platetopp, oppvaskmasking og kjøl/fryse skap. God takhøyde. Pent bad med dusjkabinett, wc, opplegg vaskemaskin og baderomsinnredning. 2 soverom hvorav et har garderobeskap og er innredet som kontor. Utvendig bod. Godt med downlights i tak og et gjennomgående pent materialvalg. Hytten selges møblert.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 106 kvm, Bruksareal: 110 kvm Sekundærrom: 4 kvm.

Bra. pr. etasje.: 1. etg. 57 m² - 2. etg. 53 m².

1. etasje - P-rom inkl.: Soverom, soverom 2, bad, gang, stue, badstue, vaskerom/bof.

1. etasje - S-rom inkl.: Utv. bod.

2. etasje - P-rom inkl.: Bad/vaskerom, soverom, soverom 2, stue/kjøkken.

Arealer og rombenevnelser er hentet fra tilstandsrapport. Benevnelsen viser hva rommene benyttes til i dag, ikke hva de opprinnelig er godkjent som.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Vaskerom er opprinnelig godkjent som teknisk bod. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

2018 i følge Åseral kommune.

OPPVARMING

Ved og elektrisk. Peisovn i stuen i 2.etg. Varmekabler i gulv i 1.etg. med unntak av soverom samt bad i 2.etg. Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport basert på innholdskrav i ny 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 den 09.10.23, og er gyldig i 1 år etter rapportdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Hytte bygget 2018. Like ved skiløype og alpinanlegg. Godt utnyttet planløsning og hytte med moderne farger og materialvalg. Hytta fremstår i normal teknisk stand, mindre merknader kommentert. 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. 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. Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no. Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom/bod: Det er avvik: Ingen ventilasjon.

TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag: Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur. Kan med fordel etableres utkaster på bunnen av nedløp slik at overvann ledes mest mulig bort fra grunnmur.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift. Høyde er 96cm oppe så marginalt for lite. Det kan være hytten er søkt igjennom før ny forskrift i 2017 og t krav på byggetidspunkt da var 90cm høyde.

Innvendig > Innvendige trapper:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kun en side. Eier har liggende håndløper til andre siden om denne ønskes montert.

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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

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

Lekasje fra oppvaskmaskin slange.(Stoppet av lekkasjesensor). Reklamasjon som ble utbedret av utbygger.

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

1) Lekeplass/aktivitetsområde planlagt i nærområdet.

2) Nabovarsel for søknad om carport/bod i Kvitefossvegen 13.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

BELIGGENHET

ADKOMST

Fra Kristiansand kjør RV9 mot Evje. Ved Esso bensinstasjon på Hornnes ta av til høyre mot Bortelid i rundkjøring. Fremme på Bortelid kjør forbi Bortelid Marked og ta av venstre mot alpinanlegget. Ta deretter første vei til høyre og følg denne veien til du får hytten på venstre side. Fellesvisning vil bli skiltet.

BELIGGENHET

Meget attraktiv, barnevennlig og solrik beliggenhet ved alpinanlegget. Utsikt fra terrasse i 2.etg. Oppkjørte skiløyper, lysløype, alpinanlegg og skistadion samt nydelig turterreng og matbutikk i umiddelbar nærhet. Ski in-ski out. Det kan også nevnes blant annet flotte badeplasser med sandstrand, frisbeegolf bane, minigolf, sykkelløype, bensinpumper og el-bil ladere like i nærheten. Sommerstid er det gode bade- og fiskemuligheter. Bortelid ligger ca. 600 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder. Avstand 99 km fra Kristiansand 110 km fra Mandal, 127km. fra Arendal og 237 km. fra Stavanger.

TOMT

Areal: 533 kvm, Eierform: Eiet tomt

PARKERING

Biloppstillingsplasser utnfor hytten.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ferdigattest datert 18.07.2019.

Ferdigattesten gjelder Kvitefossvegen 9B - ny fritidsbolig jf. løyve av: 25.10.2017. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse-konsentrert, tilhører reguleringsplan for Kvitefossmyra, datert 17.03.2016. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

VEI / VANN / AVLØP

Tilkoblet offentlig vann og avløp. Eiendommen har installert vannmåler. Privat vei. Vei til eiendommen etablert over naboeiendom gnr. 9, bnr. 463. Veiretten er ikke tinglyst.

KVITEFOSSVEGEN 9B

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:
Dagboknr.: 5028 - Rettighet. Tinglyst: 18.09.2002.
Rettighetshaver:Åseral Idrettslag. Lnr: 6094537.
LEIEAVTALE. Leietid 40 år, med rett til forlengelse.
Gjelder ca 32 da m/ca 5,3 km løypetrase. Med flere bestemmelser. Overført fra: 4224-9/482. Gjelder denne registerenheten med flere.

Dagboknr.: 1401693 - Seksjonering. Tinglyst: 12.10.2018.
opprettet seksjoner: snr: 1. formål: Bolig. tilleggsdel:
Bygning. sameiebrøk: 1/2.

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 salgssoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Rettigheter som følger eiendommen: Ingen rettigheter funnet.

UTLEIE

Boligen har ikke egen utleiedel.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter C

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

OM SAMEIET

REGNSKAP OG VEDTEKTER

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

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

3 190 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
79 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 190 000,-))

96 220,- (Omkostninger totalt)

3 286 220,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til prisantydning.

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 4 247 pr. år
Beløpet inkluderer abonnementsgebyr vann kr. 950,-, abonnementsgebyr avløp kr. 3 592,- og målerleie kr. 457,-. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk med hhv. kr 21,- pr. m3 for vann og kr. 56,- pr. m3 for avløp.

Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjonsgebyr for 2023 er kr. 3 073,-.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Fjellparkavgift, løypepreparering og aktivitetstilbud på Bortelid kr. 1 518,-
Brøyteavgift, privat parkering ved hytta kr. 5 535,-

FORMUESVERDI

Kr. 867 000,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Kvitefossvegen 9B, Gnr. 9 Bnr. 482 Snr. 1 i Åseral kommune. Sameiebrøk: 1/2

BOLIGTYPE

Hytte

EIERFORM

Eierseksjon

SELGER

Ruben Andersen
Gry Karin Syvertsen Egge
Alle opplysninger i salgssoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:

Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp, oppvaskmaskin og vaskemaskin.

Hytten selges møblert, men innhold i skap og skuffer følger ikke med (slik som kjøkkenutstyr, bestikk, tallerkner osv. følger ikke med). TV følger ikke med. Vedkasse følger ikke med.

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.

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 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss..

VISNING

Som annonsert eller etter avtale med megler på tlf 95 00 00 00.

OVERTAGELSE

Etter avtale.

FINANSIERING

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

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.

LOVVERK

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

KVITEFOSSVEGEN 9B

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

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

HVITVASKING

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

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

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

OPPGJØR

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

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

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

13-23-0115

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgå før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag. Komplette oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeeglerens hjemmeside www.sormeegleren.no/13-23-0115. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler Geir Flaa Johansen, tlf. 95 00 00 00

VEDERLAG

Digital grunnpakke (Kr.2 990)

Oppgjør (Kr.11 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 3 190 000,-) (Kr.60 000)

Tilrettelegging (Kr.15 500)

Totalt kr. (Kr.90 975)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 13.10.2023





















 Boligfotograf.net


SØRMEGLEREN

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



 Boligfotograf.net


SØRMEGLEREN

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



Kvitefossvegen 9B

Høyde over havet

583 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 35 min 🚗
🚗 Bortelid skisenter Linje 178	4 min 🚶 0.4 km
🚗 Bortelid Linje 178	10 min 🚶 0.9 km

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 34 min 🚗
Arendal	1 t 57 min 🚗
Stavanger	3 t 32 min 🚗

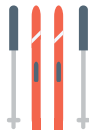
Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Bortelid	9 min 🚶
---------------------	---------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 60 m
- 131 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



Aktiviteter

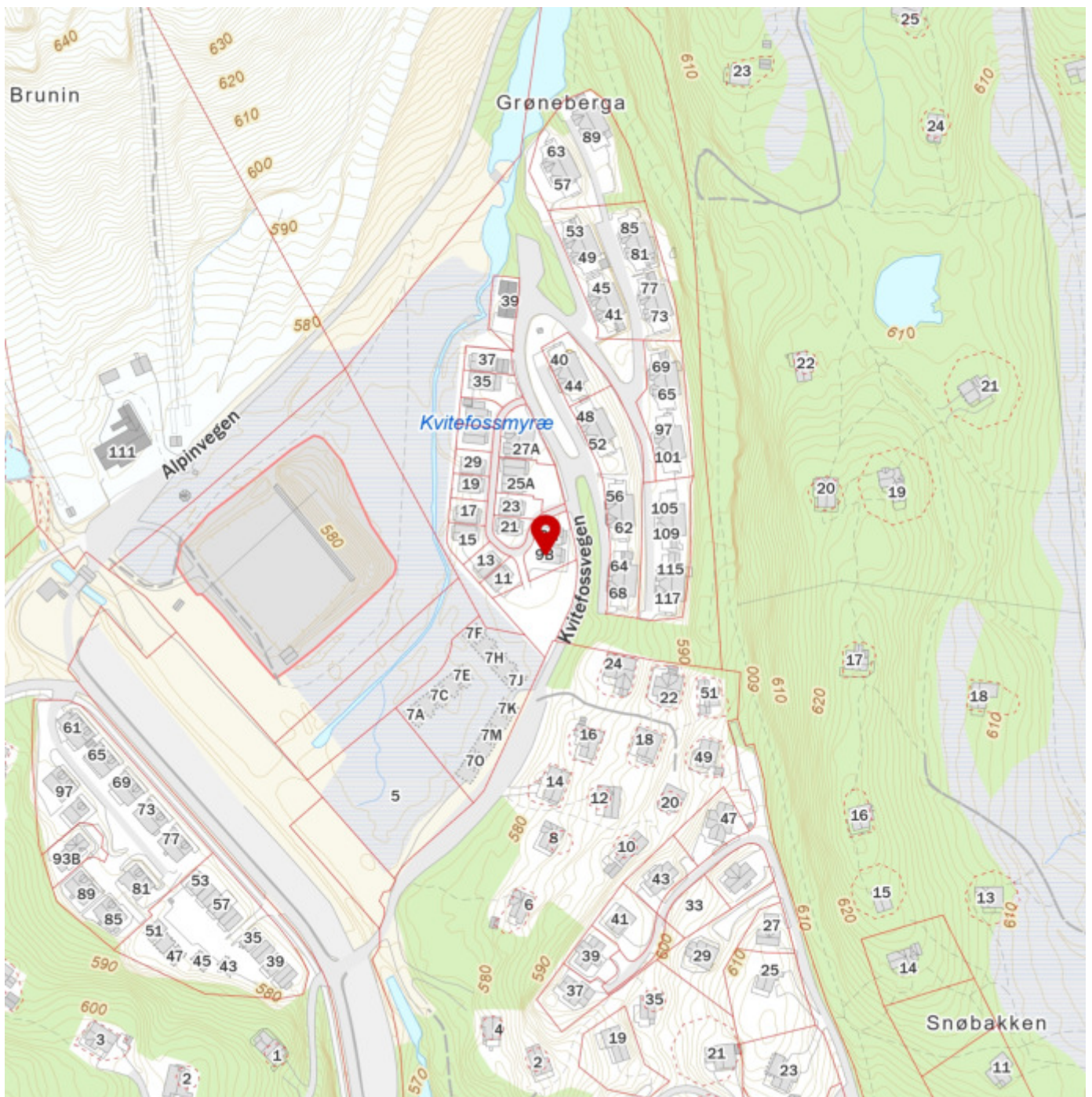
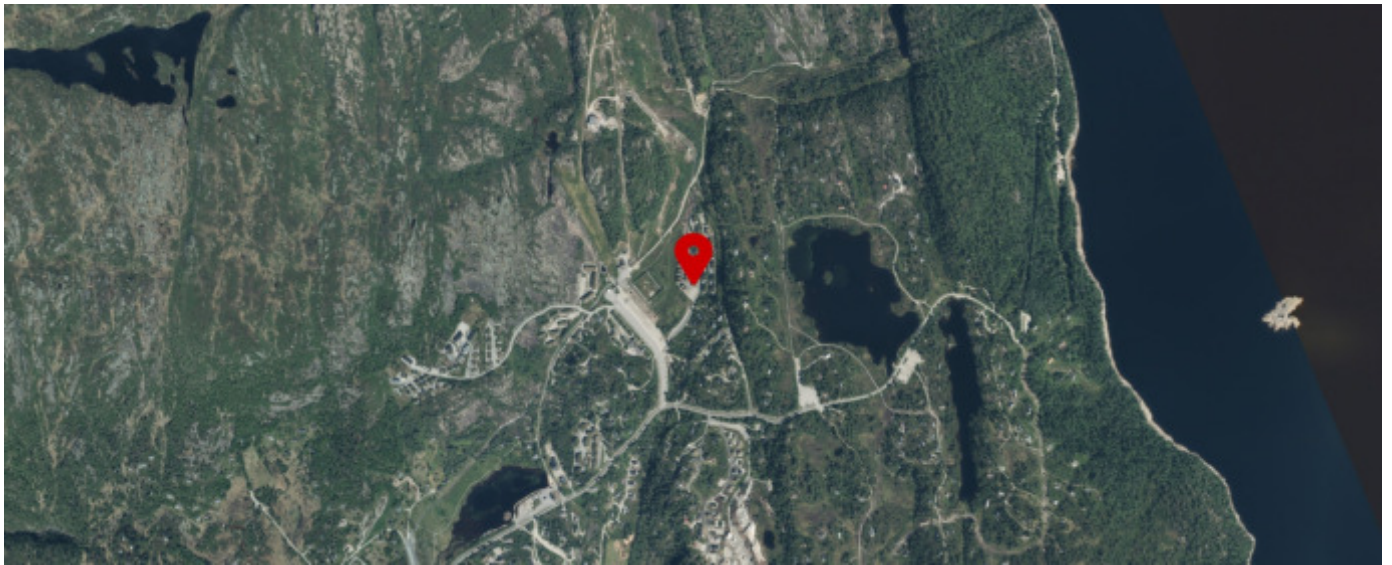
Frisbeegolf	7 min 🚶
Bortelid Skiskytterstadion	7 min 🚶
Minigolf	10 min 🚶

Sport

⚽ Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	13 min 🚗 10.7 km
⚽ Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	28 min 🚗 27.6 km

Dagligvare

Nærbutikken Bortelid	10 min 🚶
----------------------	----------



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeigleren Øst, avd. Lund kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2023

LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

1. **Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Fryseskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☒ Annet: Vaskemaskin, møbler
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 airconditionanlegg og ventilasjonsanlegg medfølger.
10. **Sentralstøvsuger** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke m.m.
11. **Lyskilder** som kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

..forts. neste side

RA

G.E

Selgers initialer

15. Utendørs innretninger slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. Fastmontert 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:

Tørketrommel følger ikke med.
Hytta selges møblert, men innhold i skap og skuffer følger ikke med. Slik som kjøkken utstyr, bestikk, tallerkner osv. følger ikke med.
TV følger ikke med.
Vedkasse følger ikke med.

01.10.2023

Sted/dato

Ruben Ordem

Selgers signatur

Gry Eger

Selgers signatur

Egenerklæring

Kvitfossvegen 9B, 4540 Åseral

13 Oct 2023

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kvitfossvegen 9B

Postadresse

Kvitfossvegen 9B

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?

26.10.2018

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, brukt jevnlig.

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

Informasjon om selger

Hovedselger

Andersen, Ruben

Medselger

Egge, Gry Karin Syvertsen

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?
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?
☐ Ja ☒ Nei
- 7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Ikke relevant for denne boligen.
- 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

Lekasje fra oppvaskmaskin slange.(Stoppet av lekkasjesensor). Reklamasjon som ble utbedret av utbygger.

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 sprekk i fliser?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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



☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

26 Er utleiedelen godkjent av kommunen?

Ikke relevant for denne boligen.

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

1) Lekeplass/aktivitetsområde planlagt i nærområdet.

2) Nabovarsel for søknad om carport/bod i Kvitefossvegen 13.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 92943783

Egenerklæringsskjema

Name

Egge, Gry Karin Syvertsen

Date

2023-10-13

Name

Andersen, Ruben

Date

2023-10-13

Identification

 Egge, Gry Karin Syvertsen

Identification

 Andersen, Ruben



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

Tilstandsrapport

📍 Kvitefossvegen 9b, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 482, snr. 1

Areal (BRA): Fritidsbolig 110 m²



Befaringsdato: 27.09.2023

Rapportdato: 09.10.2023

Oppdragsnr.: 13333-2756

Referansenummer: CT1106

Autorisert foretak: M2 Takst AS



Gyldig rapport
09.10.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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 straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 2018. Like ved skiløype og alpinanlegg. Godt utnyttet planløsning og hytte med moderne farger og materialvalg.

Hytta fremstår i normal teknisk stand, mindre merknader kommentert.

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.

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.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

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

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
1 etasje	57	53	4
2 etasje	53	53	0
Sum	110	106	4

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

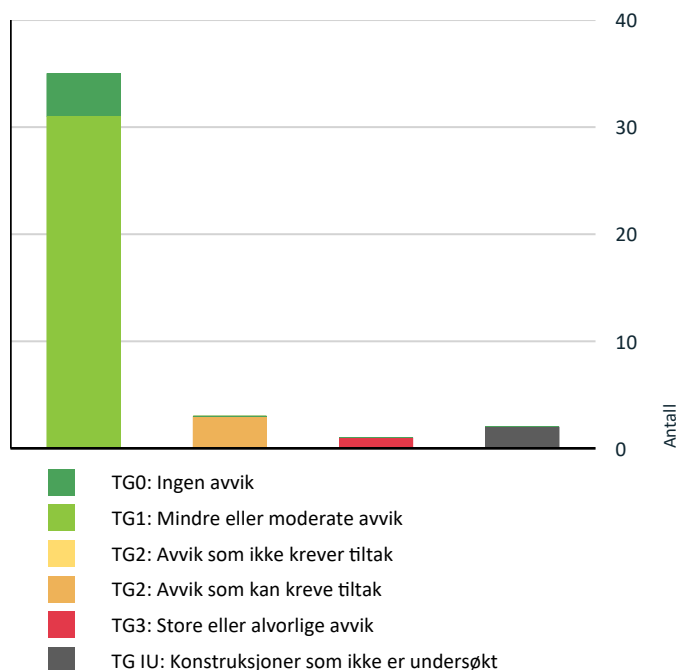
Fritidsbolig

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

Vaskerom står som teknisk bod på tegning.

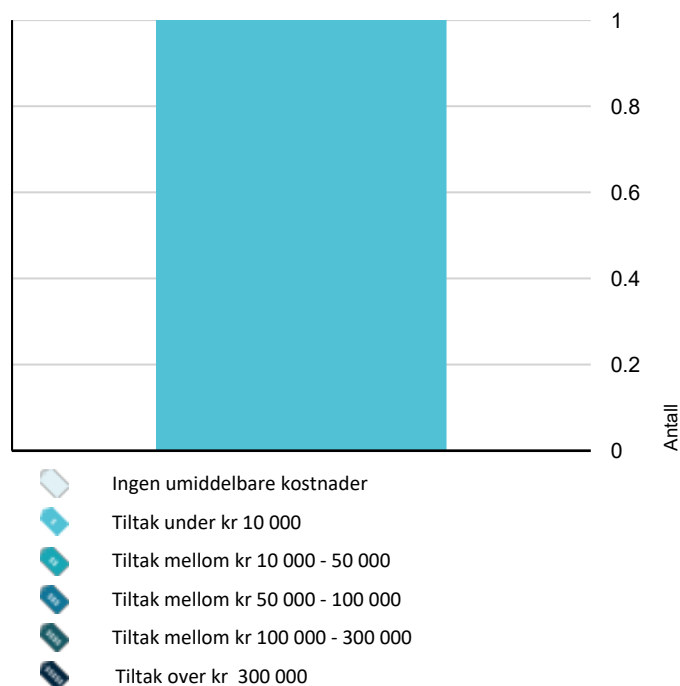
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Våtrom > Ventilasjon > Vaskerom/bod

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Ingen ventilasjon.



Kostnadsestimat: Under 10 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom > Vaskerom/bod

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmekabler

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KREVE TILTAK



Utvendig > Nedløp og beslag

[Gå til side](#)

Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kan med fordel etableres utkaster på bunnen av nedløp slik at overvann ledes mest mulig bort fra grunnmur.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Sammendrag av boligens tilstand

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift. Høyde er 96cm oppe så marginalt for lite.

Det kan være hytten er søkt igjennom før ny forskrift i 2017 og t krav på byggetidspunkt da var 90cm høyde.



Innvendig > Innvendige trapper

[Gå til side](#)

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun en side. Eier har liggende håndløper til andre siden om denne ønskes montert.

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2018

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

1 TG 1

Undertekking trolig diffusjonsåpen duk /torvmembran. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekkning, dette er ikke utført.

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

Nedløp og beslag

1 TG 2

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

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

Vannbord og vindski av tre.

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



Vurdering av avvik:

- Det er ikke tilfredsstillende bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur.

Kan med fordel etableres utkaster på bunnen av nedløp slik at overvann ledes mest mulig bort fra grunnmur.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Utkaster anbefales.

Veggkonstruksjon

1 TG 1

Trekonstruksjon med villmarkskledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

1 TG 1

Deler av hytta har loft. Utført stikk kontroll og det er duffusjonsåpen duk over isolasjon som er ment å ivareta lufting av konstruksjoner. Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.



Vinduer

1 TG 1

Trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Dører

1 TG 1

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.

- balkongdører, tredører med isolerglass. Funksjon OK.

- inngangsdører, tredører, den ene med glass. Funksjon OK hoveddør men bod dør tar litt i karm og kan med fordel justeres litt.

Tilstandsrapport

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 2

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.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift. Høyde er 96cm oppe så marginalt for lite.

Det kan være hytten er søkt igjennom før ny forskrift i 2017 og t krav på byggetidspunkt da var 90cm høyde.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

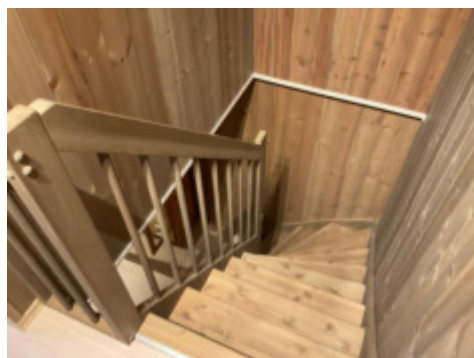
Normalt vedlikehold treverk. Rekkverkshøyde vurderes, ansees marginalt for lite slik at utbedring ikke kritisk.



Innvendige trapper

TG 2

Tretrapp.



Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun en side. Eier har liggende håndløper til andre siden om denne ønskes montert.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Montere andre side om ønskelig.

INNVENDIG

Overflater

TG 1

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, 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.

Etasjeskille/gulv mot grunn

TG 1

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell, ingen vesentlige/unnormale avvik avdekket. Mindre nivåforskjeller kan forekomme.

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

Pipe og ildsted

TG 1

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Stålrørpipe.

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

Innvendige dører

TG 1

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

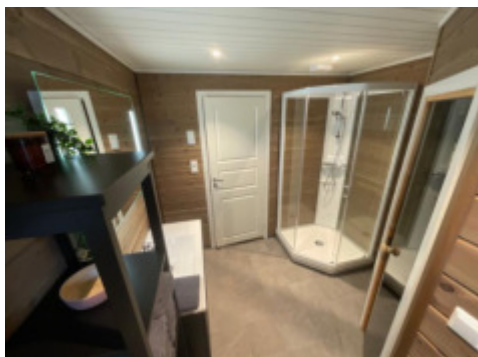
VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Generell

.

Tilstandsrapport



Overflater vegger og himling

TG 1

Trepanel vegger og tak. Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning. Fungerer ved bruk av kabinett.

Overflater Gulv

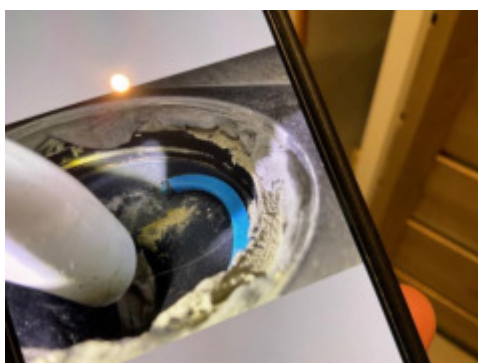
TG 1

Fliser på gulv. Lite fall mot sluk men det er god oppkant flislagt dørsvill. Oppsyn ved bruk, vann vil ligge igjen ved evt vannsøl liknende.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

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.



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Wc, innredning og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Ventilasjon

TG 1

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

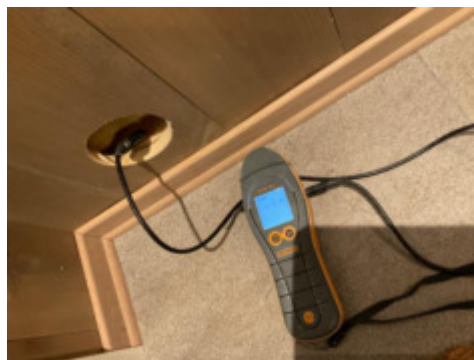
Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra gang.

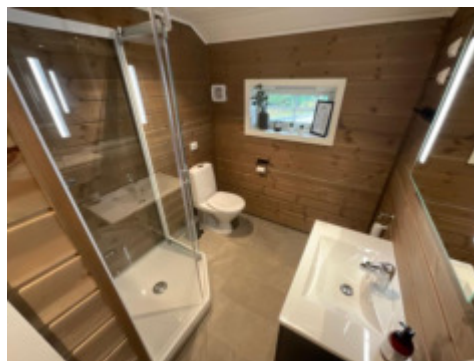
Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på badet, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

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.



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell



Overflater vegger og himling

TG 1

Trepanel vegger og tak. Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning. Fungerer ved bruk av kabinett.

Tilstandsrapport

Overflater Gulv

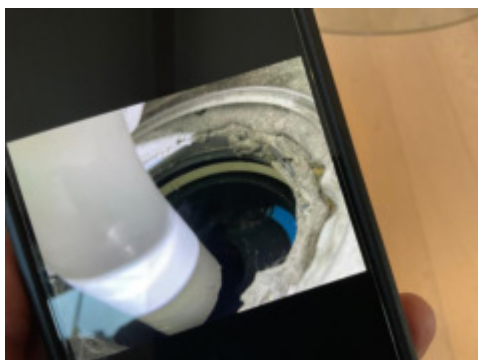
TG 1

Fliser på gulv. Lite fall mot sluk men det er god oppkant flislagt dørsvill. Oppsyn ved bruk, vann vil ligge igjen ved evt vannsøl liknende.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk kontrollert. 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.



1 ETASJE > VASKEROM/BOD

Generell



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Wc, opplegg vaskemaskin, dusjkabinett og innredning. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Ventilasjon

TG 1

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

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

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

Overflater vegger og himling

TG 1

Trepanel vegger og tak. Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Overflater Gulv

TG 1

Fliser på gulv. Lite fall mot sluk i rommet men oppkant dørsvill mot andre rom.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 1

Sluk kontrollert. 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.

Tilstandsrapport



Sanitærutstyr og innredning

TG 1

Opplegg vaskemaskin.

Ventilasjon

TG 3

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere lufting om ønskelig.

Kostnadsestimat: Under 10 000

Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 1U

Hulltaking ikke utført da røropplegg ligger synlig på vegg. Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

Parkettgulv. Innredning med laminerte fronter og benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

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

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

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.



Avtrekk

TG 1

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.

SPESIALROM

1 ETASJE > BADSTUE

Overflater og konstruksjon

TG 1

Fliser gulv. Trepanel vegger og tak. Fremstår normalt. Badstue ovn ikke testet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

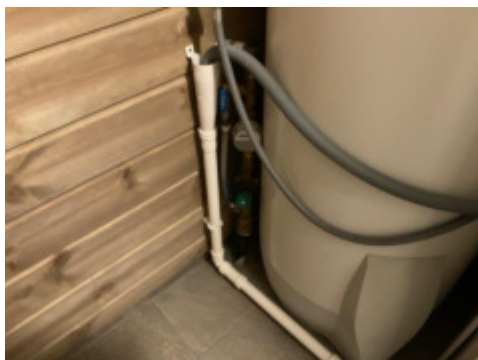
Vannledninger

TG 1

Stoppekran plassert i vaskerom.

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

Tilstandsrapport



Avløpsrør

1 TG 1

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

Varmekabler

1 TG 1

Bad oppe.
Bad, stue, vaskerom og ved inngangsdør nede.
Ikke funksjonstestet eller videre vurdert da det tar tid før en kjenner lunk i gulv.

Varmtvannstank

1 TG 1

Varmtvannsbereder plassert i omkleddingsrom. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.

Elektrisk anlegg

1 TG 1

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.

Sikringskap i vaskerom. Automatsikringer.

Spørsmål til eier

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

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

Generell anbefaling at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



Grunnmur og fundamenter

TG 1

Ringmurselementer med støpt såle innvendig. Ikke observert åpenbare avvik som ansees unormalt utfra alder.

Terrengforhold

TG 0

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Relativt flatt stedvis men gulvdekke ligger såpass høyt over terreng at det ansees å fungere. Oppsyn.

Branntekniske forhold

TG 0

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)$

BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



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.

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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.

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.

Den bygningssakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningssakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift. 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?](#)

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²				
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
1 etasje	57	53	4	Soverom , Soverom 2, Bad , Gang , Stue , Badstue , Vaskerom/bod	Utv bod
2 etasje	53	53	0	Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken	
Sum	110	106	4		

Kommentar

Det gis ikke garanti for arealmåling og dersom dette er av særskilt betydning for kunde så anbefales det en 3d scanning liknende av boligen.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Vaskerom står som teknisk bod på tegning.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.9.2023	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Ruben Andersen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	482		1	533 m ²	Ref eiendomsverdi	Eiet
Adresse							
Kvitefossvegen 9b							
Hjemmelshaver							
Ruben Andersen og Gry Karin Sivertsen Egge							
Kommentar							
Størrelse på tomt er felles for sameiet.							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei
Egenerklæring	06.10.2023	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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.
- 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.

PERSONVERN

Norsk takst, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler person-opplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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-norsktakst/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/CT1106>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Åseral kommune

Grunnkart

Eiendom: 9/482/0/1
Adresse: Kvitefossvegen 9B
Dato: 26.09.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

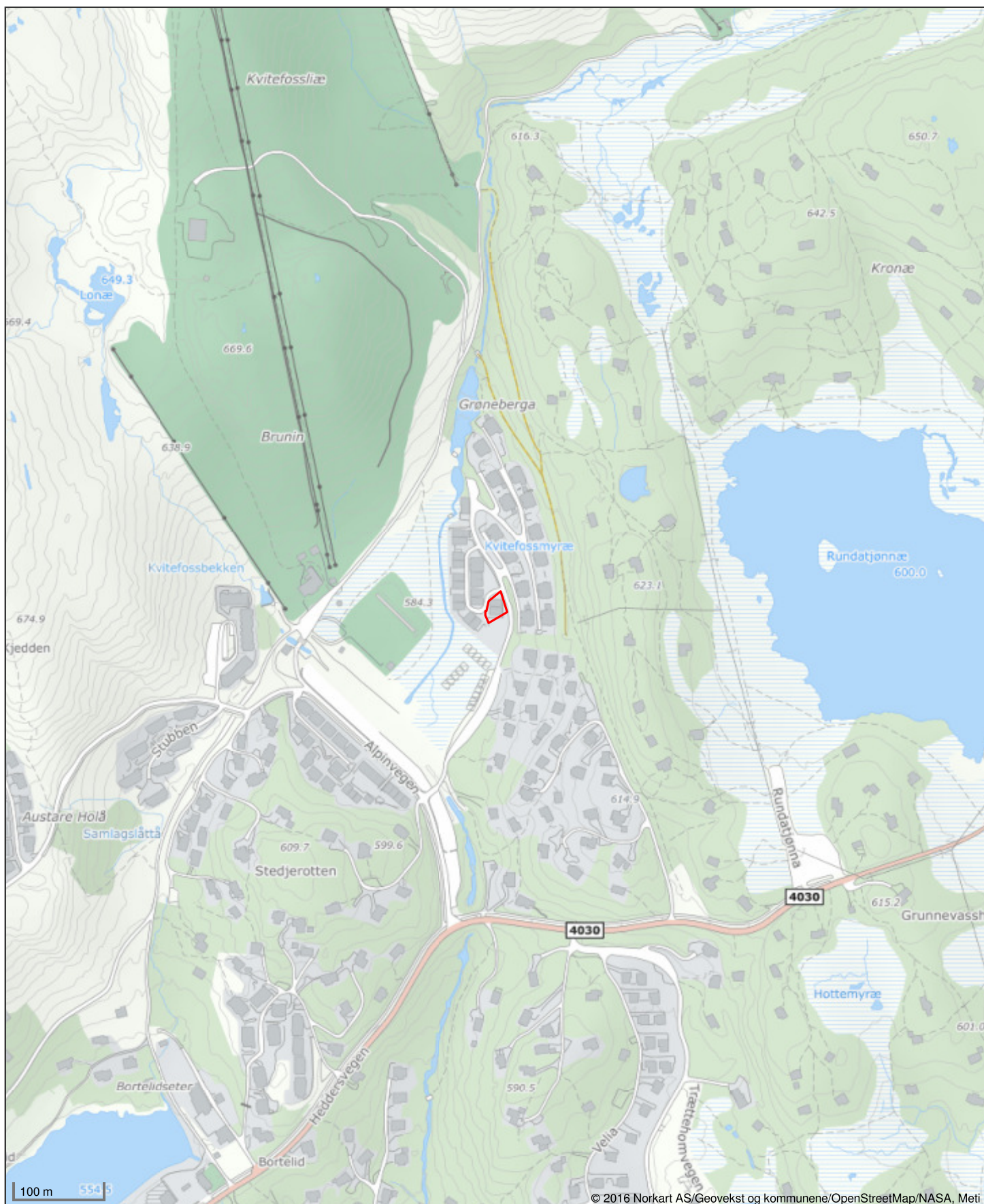
Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm	Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm	Eiendomsgr. omtvistet	Hjelpelinje vannkant
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm	Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm	Hjelpelinje veikant	Hjelpelinje fiktiv
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm	Eiendomsgr. uvisst nøyaktighet	Hjelpelinje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



©Norkart 2023

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

Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/482//





Åseral kommune

Ledningskart

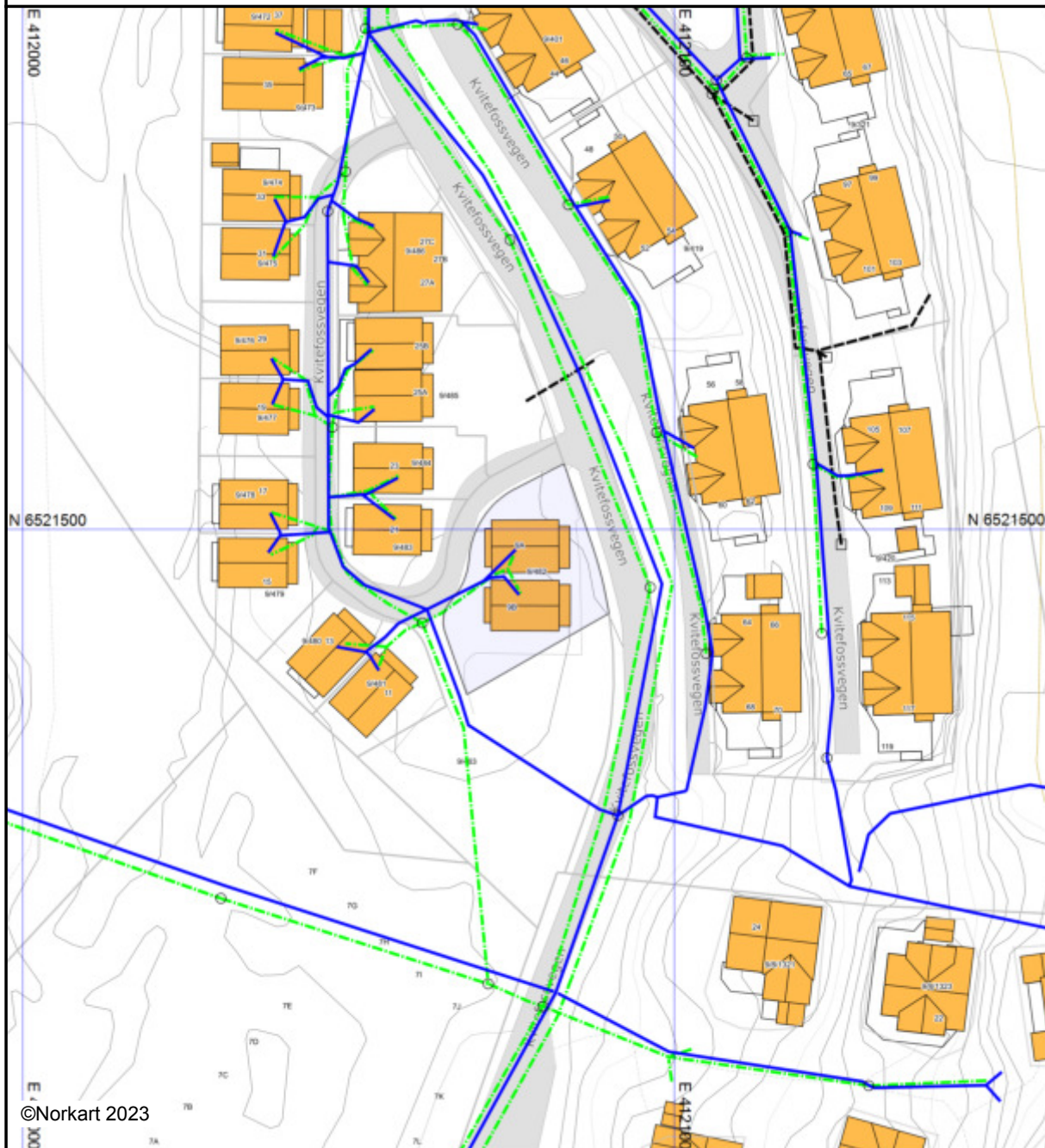
Eiendom: 9/482/0/1
Adresse: Kvitefossvegen 9B
Dato: 26.09.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2023

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



Eiendom: 9/482/0/1
Adresse: Kvitefossvegen 9B
Utskriftsdato: 26.09.2023
Målestokk: 1:1000



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring. Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.

Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.

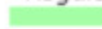
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

 Skiløype

Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2

 Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo

Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

 Privat veg

 Friluftsområde (på land)

 Annet spesialområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Fritidsbebyggelse - konsentrert

 Skianlegg

 Øvrige kommunaltekniske anlegg

 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg

 Lekeplass

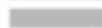
 Bebyggelse og anleggsformål kombinert med

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

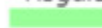
 Veg

 Gang/sykkelveg

 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1

 Turveg

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft

 Friluftsmål

Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vass

 Friluftsområde

Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12

 Faresone - Flomfare

 Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høysper

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200

 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

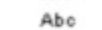
 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Regulert senterlinje

 Påskrift feltnavn

 Påskrift areal

 Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

REGULERINGSFØRESEGNER – DETALJREGULERING FOR KVITEFOSSMYRA, BORTELID.

PLAN ID: 070

Reguleringsføresegner datert:

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

Godkjent i kommunestyret den 17.03.2016

Mindre endring datert 22.04.20 (sak 20/20)



Foto: Lasse Liestøl

§ 1 FORMÅL

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

Bygg og anlegg - § 12-5, pkt. 1

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

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

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

Grønnstruktur - § 12-5, pkt. 6

- Turveg (skiløype)

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

- Friluftsmål
- Friluftsområde vatn

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

- Friluftsområde i sjø og vassdrag

Hensynssoner - § 12-6

Flom (H320_1)

Høyspentanlegg (H370_2)

§ 2 FELLESFØRESEGNER

§ 2.1 Terrengtilpassing

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

§ 2.2 Vegetasjon

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

§ 2.3 Universell utforming

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

§ 2.4 Renovasjon

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

§ 2.5 Murar

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

§ 2.6 Fysiske tiltak i vassdrag

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

§ 2.7 Straum/fiber

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

§ 2.8 Frådeling

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

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.1 Vegar og annan kommunalteknisk infrastruktur

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

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

3.1.3 Lukking av bekk/opparbeiding av kulvert 1 og opparbeiding av parkeringsplass o_P1 skal utførast før det kan gjevast byggjeløyve til bygg i utbyggingsområde N1 og N3 og innan det er gitt byggjeløyve til 50% av einingane innan kvart av utbyggingsområda N2, N4, N5 og N6.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 3.2 Leikeområde, o_LEK1

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

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

§ 3.3 Turstiar/Skiløyper

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

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

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

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

§ 3.5 Støyvoll

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

§ 4 BYGG OG ANLEGG

§ 4.1 Generelt

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

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

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

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

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

§ 4.2 Fritidsbustader frittliggande – FF1

For hovudhytta er maks BYA på 10 m^2 og med mønehøgde på inntil 5,5 meter frå gjennomsnittlig planert terreng.

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

§ 4.3 Fritidsbustader – N2, N5-N7

Innfor området kan det byggast fritidsbustader.

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

Næring/fritidsbustader (N3 og N4)

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

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

I 2 etasje kan det tillatast fritidsbustader.

Etasjehøgde og bærekonstruksjon skal vere tilpassa næringsføremålet.

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

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

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

Varmestove/fritidsbustader (N1)

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

Det kan tillatast fritidsbustader i 2 etasje.

Etasjhøgde og bærekonstruksjon skal vere tilpassa næringsføremålet.

Alle takformer er tillatt.

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

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

§ 4.4 Skianlegg, SKI 1-2

Delområde SKI1

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

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

Tomt	Grad av utnytting	Tillatt mønehøgde
SKI 1	Inntil 600 m ²	9m

Delområde SKI2

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

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

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

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

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

Skiløypetraseane kan asfalterast og det kan byggast ljosmaster i området.

§ 4.5 Kommunaltekniske anlegg o_KOM

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

§ 4.6 Annan særskilt angitt bebyggelse og anlegg

Det er ikkje tillatt med bygg i dette området.

Byggegrense mot kulvert og bekk er 2 meter.

Kulvert 1

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

Kulvert 2

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

§ 4.7 Leikeplass o_LEK1

Leikeplassen skal opparbeidast med et variert aktivitetstilbod.

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

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Veg (o_V1-2, f_A3-4)

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

Atkomstveggar skal tilfredstille krava til skogsbilveg vegklasse 3.

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

Alle veggar skal asfalterast.

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

§ 5.2 Gang- /sykkelveg

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

§ 5.3 Annan veggrunn – teknisk anlegg

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

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

§ 5.4 Parkering (o_P1-3, f_P4-6)

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

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

Parkering f_P6 er felles parkeringsplassar for N7.

Alle parkeringsplassar skal asfalterast.

§6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Skiløype

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

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

Det kan byggast ljosmaster langs skiløypetraseen.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 7.1 Generelt

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

§ 7.2 Friluftsområde

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

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

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

§ 7.2 Friluftsområde – vatn

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

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

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

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Flom H320_1

Hensynssona viser alternativ flomveg ved flom utan nødavløp.

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

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

§ 9.2 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370_2

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

Godkjent i HDU den ^{13/10-2021}.....


.....
Dato og underskrift



Åseral kommune

AVD. FOR DRIFT OG UTVIKLING

ANSVARLEG SØKJAR:

Åseral Byggtjeneste AS
Austrudsmonen 11
4540 ÅSERAL

TILTAKSHAVAR:

Fritidsbygg AS
Bjørnebakken 53

4631 KRISTIANSAND S

DYKKAR REF:

SAKSNR.:

2016/271 - 36

SAKSHANDSAMAR:

Aud Sandåker

ARKIVKODE:

9/463/L40/9/472/9/
473/9/474/9/475/9/
476/9/477/9/478/9/
484/9/483/9/486/9/
485/9/480/9/479/9/
482/9/481

VEDTAKSDATO:

18.07.2019

Ferdigattest jf. Pbl. § 21-10

Rådmannen delegert – utvalsnr.: 276/19

SØKNADSType:		DOKUMENTDATO:	MOTTEKE DATO:
Oppmoding om ferdigattest			03.07.2019

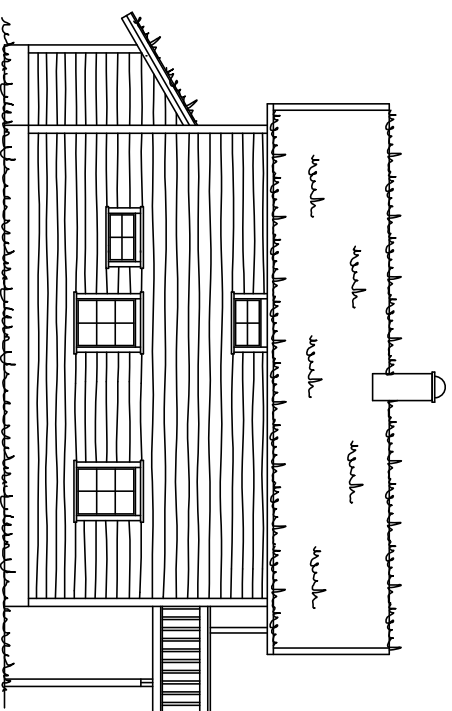
SPESIFIKASJON:				
GNR.:	BNR.:	FESTENR.:	SEKSJONSNR.:	BYGNINGSNR.:
9	482		1	300708976
VEGNAMN/HUSNR.: Kvitefossvegen 9B, 4540 ÅSERAL				
BYGNINGSType: 161: Fritidsbygg; hytter, sommarhus			TILTAKETS ART: 202: Nytt bygg - ikkje bustadformål over 70 m ²	
FERDIGATTEST GJELD: Ny fritidsbustad jf. løyve av: 25.10.2017			BRUKSAREAL: 113,8 m ²	BEBYGD AREAL: 70 m ²

MERKNADAR:
Ferdigattest vert gjeven med bakgrunn i sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling frå tiltakshavar eller ansvarleg søker, jf. Pbl. § 21-10. Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve (jf. Pbl § 20-1).

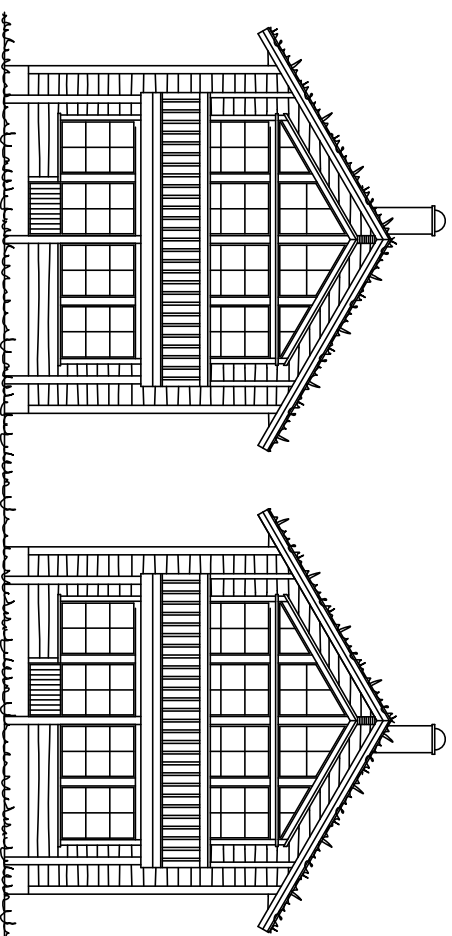
OPPLYSNINGAR OM TILGANG TIL KLAGE:
Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. Fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen sitt utløp. Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, gje opp 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 gje opp når denne meldinga kom fram.

UNDERSKRIFT:	
STAD: Åseral, 18.07.2019	ÅSERAL KOMMUNE, AVDELING FOR DRIFT OG UTVIKLING: Brevet er elektronisk godkjent og er difor ikkje signert.

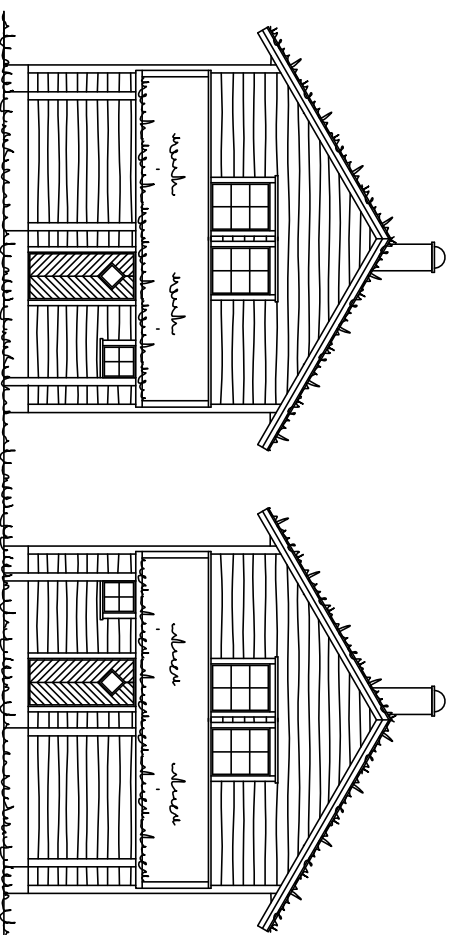
KOPI TIL:	
Åseral servicekontor	Her



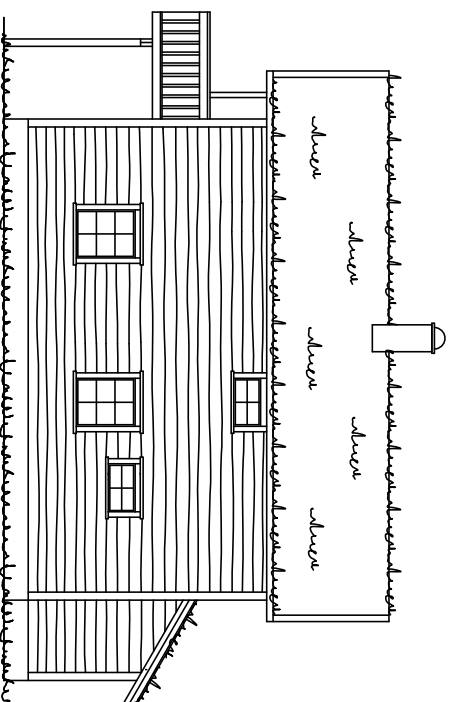
FASADE MOT



FASADE MOT

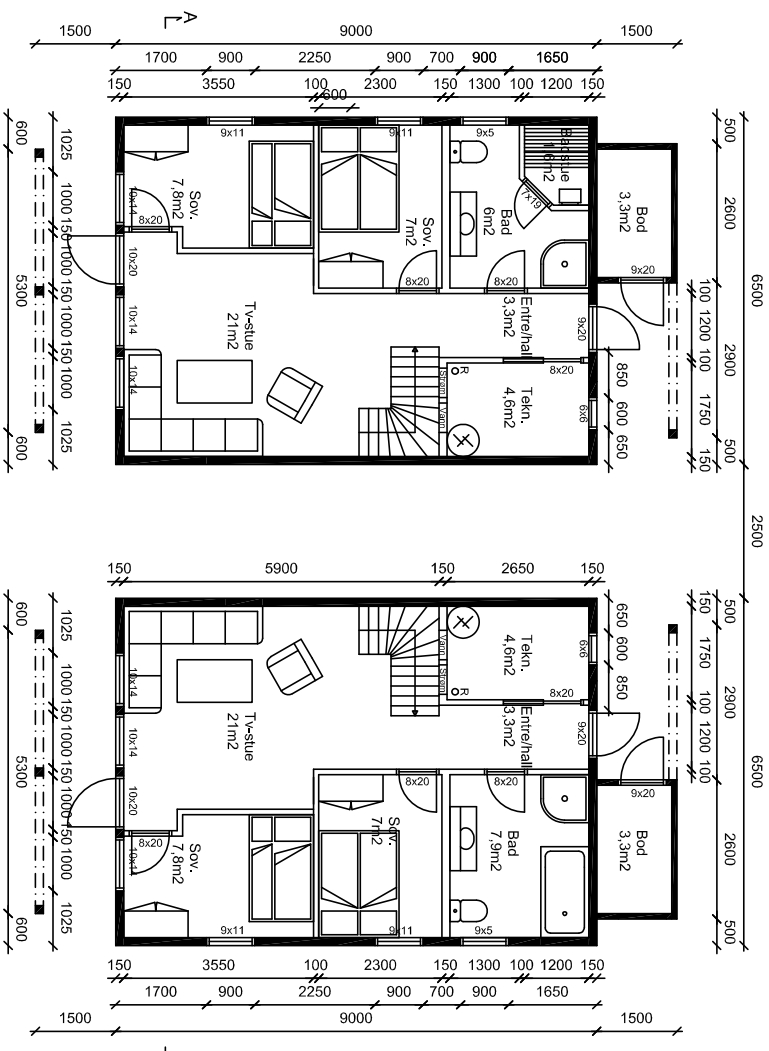
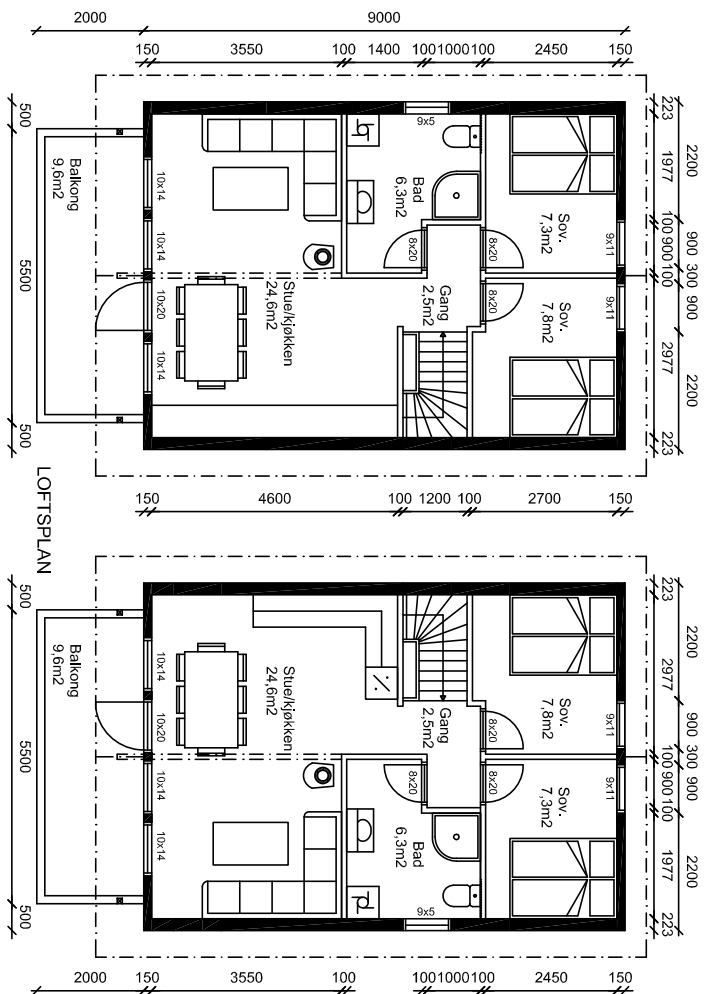


FASADE MOT



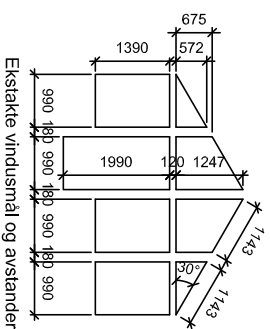
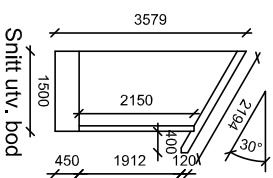
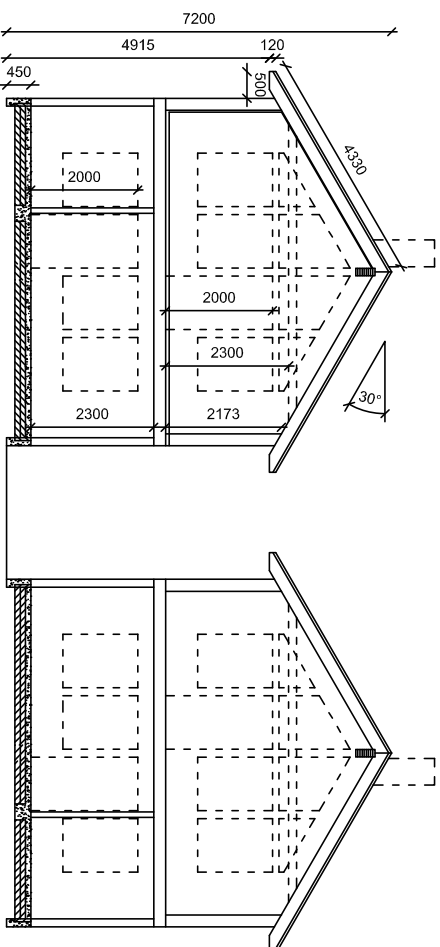
FASADE MOT

	
4540 ASERAL	
Tlf : 38283800 Fax : 38283801	
Tlf : Raymond 90752181	
Tlf : Eivind 91564829	
Mail : raymond@aseralhytter.no	
Mail : eivind@aseralhytter.no	
Byggherre : Borteild Fritidsbygg	
Prosjekt : Fritidsbolig Kvitefossmyra tomt 11 A & B	
Byggeplass : Borteild	Kommune : Aseral
Type tegning : Fasade	Gnr. Bnr :
Tegningsnr :	Målestokk : 1:100
Tegnet av : R. S	Dato : 22.06.2017
Andre opplysninger :	

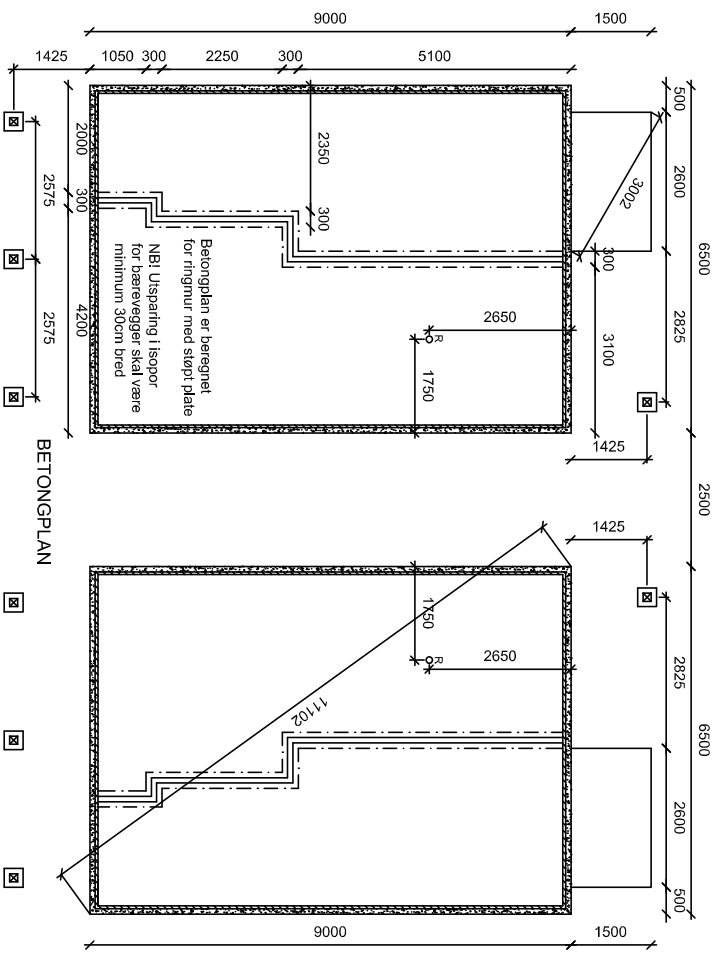


Grunnflate per enhet: 62,4m²
 BYA per enhet: 70,4m²
 BRA per enhet: 113,8m²

	
4540 ASERAL	
Tlf.: 38283800 Fax.: 38283801	
Tlf.: Raymond 90752181	
Tlf.: Eivind 91564829	
Mail: raymond@aseralhytter.no	
Mail: eivind@aseralhytter.no	
Byggherre:	Bortelid Fritidsbygg
Prosjekt:	Fritidsbolig Kvitefossenmyra tomt 11 A & B
Byggeplan:	Bortelid
Type tegning:	Plan
Tegningsnr.:	Gnr. Bnr.:
Tegnet av:	R. S
Dato:	22.06.2017
Andre opplysninger:	



	
4540 ASERAL	
Tlf : 38283800 Fax : 38283801	
Tlf : Raymond 90752181	
Tlf : Eivind 91564829	
Mail : raymond@aseralhytter.no	
Mail : eivind@aseralhytter.no	
Byggherre : Borteid Fritidsbygg	
Prosjekt : Fritidsbolig Kvitefossenmyra tomt 11 A & B	
Byggeplan : Borteid	Kommune : Aseral
Type tegning : Snitt	Gnr. Bnr :
Tegningsnr :	Målestokk : 1:100
Tegnet av : R. S	Dato : 23.05.2017
Andre opplysninger :	



 www.aseralhytter.no	
4540 ASERAL	
Tlf : 38283800 Fax : 38283801	
Tlf : Raymond 90752181	
Tlf : Eivind 91564829	
Mail : raymond@aseralhytter.no Mail : eivind@aseralhytter.no	
Byggherre : Borteid Fritidsbygg	
Prosjekt : Fritidsbolig Kvitefossmyra tomt 11 A & B	
Byggeplass : Borteid	Kommune : Aseral
Type tegning : Plan	Gnr. Bnr :
Tegningsnr :	Målestokk : 1:100
Tegnet av : R. S	Dato : 17.08.2016
Andre opplysninger :	



Åseral kommune

EINING FOR UTVIKLING

Delegert vedtak

512/17

ÅSERAL BYGGTJENESTE AS
Austrudsmoen

4540 ÅSERAL

DYKKAR REF:

VÅR REF:

6446/2017 - 2016/271

SAKSHANDSAMAR:

Anders Mydland

ARKIVKODE:

9/463/L40/9/472/9/473/9/
474/9/475/9/476/9/477/9/
478/9/484/9/483/9/486/9/
485/9/480/9/479/9/482/9/
481

DATO:

25.10.2017

ENDRING AV LØYVE, GBNR. 9/482, BORTELID.

Bakgrunn:

Åseral byggtjeneste AS har søkt om å endre løyve om å bygge 4 mannsleilegheiter til å bygge 2 single fritidsbustader på gbnr. 9/482. Det er tidlegare gitt rammeløyve for område for konsentrert bebyggelse, N6.

Det er samtidig søkt om same endring på gbnr. 9/485.

Vurdering:

Tiltaket er nabovarsla, og det har ikkje kome nokon merknadar til endringa.

Fritidsbustadene vil nå få et BYA på 70,4 m² og BRA på 113,8 m² kvar.

I planen for kvitefossmyræ er det eit krav at område N6 skal byggast ut minimum 40 %. Området er 4900 m² stort og må byggast minimum 1960 m² for og oppnå kravet på 40 % utnytting.

Saman med omsøkte endring på gbnr. 9/485 blir ny grad av utnytting 43 % (2107 m²).

Rådmannen har fatta fylgjande vedtak:

Det vart gitt løyve til endring av tiltak på gbnr. 9/482 som omsøkt.

Reglar for evt. klage på dette vedtaket:

Vedtaket er eit enkeltvedtak og kan klagast på til kommunen, jfr. fyl. § 28. 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 ønskelege, 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.

Med helsing

Anders Mydland

Postadresse:
Åseral kommune
Gardsvegen 68,
4540 Åseral

Besoksadresse:

Telefon: 38 28 58 00
Telefaks: 38 28 58 01

Internett: www.aseral.kommune.no
E-post: post@aseral.kommune.no
Org.nr.: 964 966 842

**VEDTEKTER
FOR SAMEIET
Bortelid Alpin tomt nr 11, snr 1 og 2**

**§ 1
SAMEIETS FORMÅL**

Sameie har til formål å ivareta felles interesser for de to hyttene på tomte i utbyggingsområdet Bortelid Alpin, tomt 11, gnr. 9, bnr. 482, Åseral kommune

**§ 2
MEDLEMMER**

Begge seksjons-eiere er medlemmer av sameie.

Begge medlemmene kan om ønskelig betale en årlig kontingent som skal dekke felles anliggender som:

Maling

Brøyting av p-plass etc.

Dette kan også etter avtale ordnes av hver enkelt.

Ved salg av seksjonen, plikter selger å gjøre ny eier kjent med Sameiet og dens vedtekter, samt å melde overdragelsen til sameiets styre og oppgi navn og adresse på den nye eier.

**§ 3
SAMEIE DRIFT**

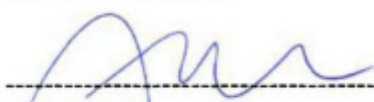
Styret står for forvaltning av sameiets felles anliggender i samsvar med lov, disse vedtekter og vedtak fattes på sameiemøte.

Felles anliggende omfatter vedlikehold og brøyting av vei, p-plass, vedlikehold av andre felles infrastrukturanlegg. Alle slike kostnader skal deles likt.

Begge seksjoners farge skal være mørk farge.

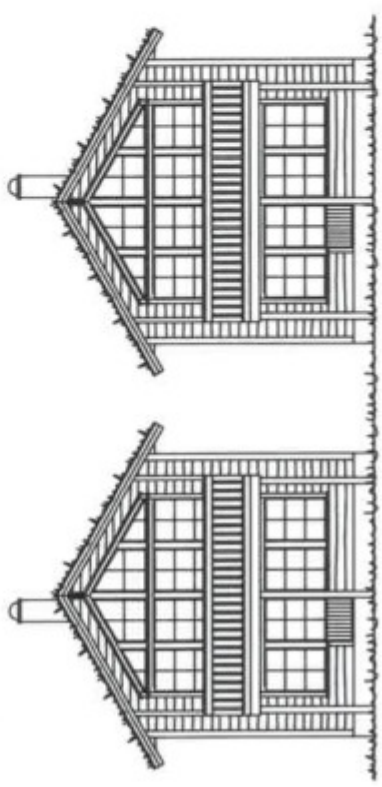
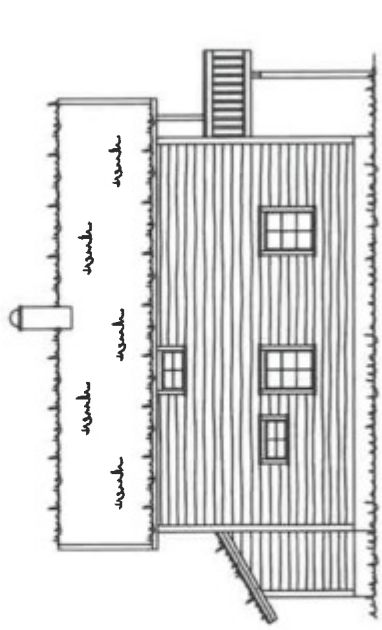
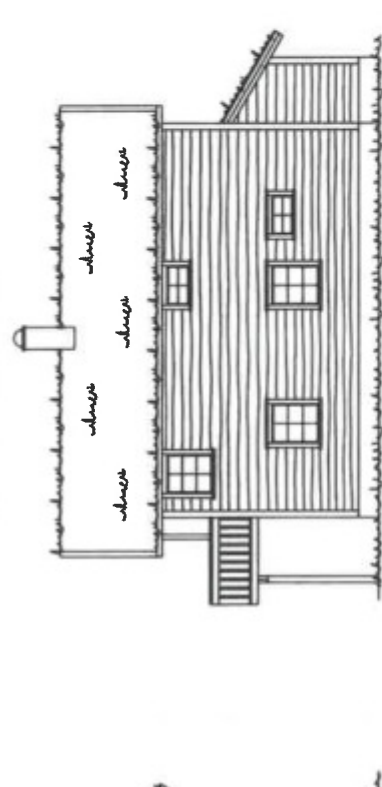
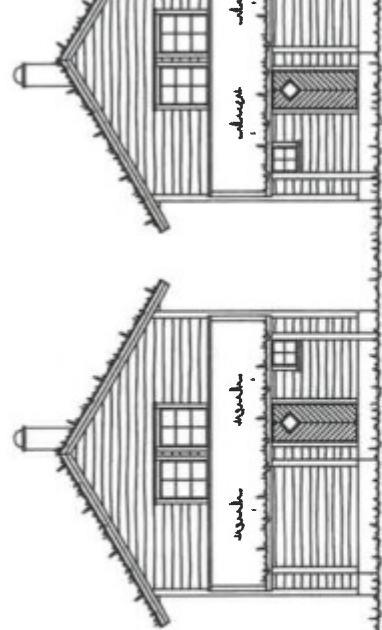
Tomten er felles.

Kr. Sand, 25.09.18



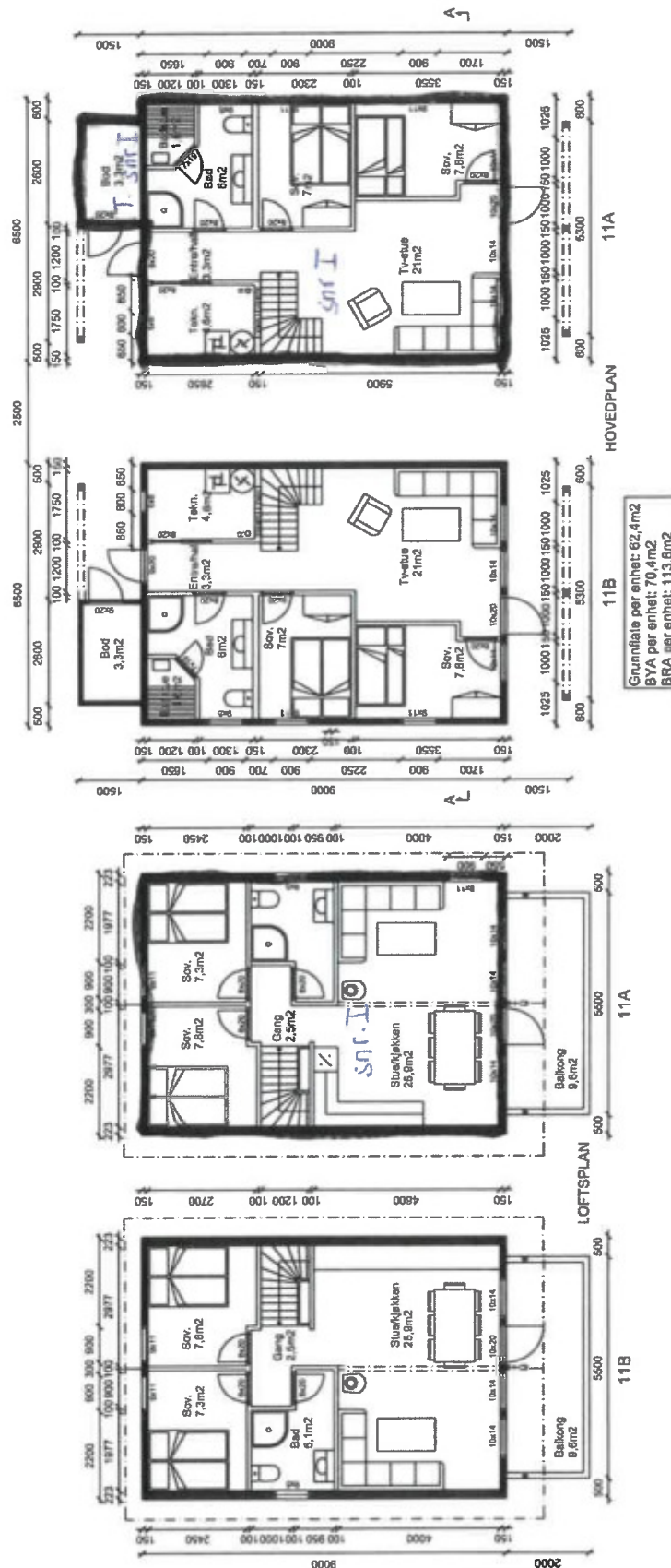
Jan Daland
Fritidsbygg Eiendom AS

Vedl. I side 1 av 2

 FASADE MOT		 FASADE MOT	
 FASADE MOT		 FASADE MOT	

Byggherre : Borteild Fritidsbygg	
Prosjekt : Fritidsbygg Kvitefjellmyra lomt 11 A & B	Kommune : Aseral
Byggeplass : Borteild	Gru. Eitr :
Type tegning : Fasade	Målestokk : 1:100
Tegningens :	Dato : Revdet 13.02.2019
Tegnet av : R. S	Andre opplysninger :
4540 ASERAL TF: 38283800 Fax: 38283801 TF: Raymond 80762181 TF: Eivind 91564029 Mail : raymond@aseral.no Mail : eivind@aseral.no	

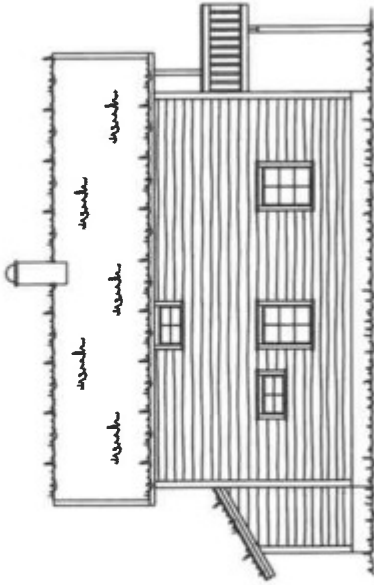
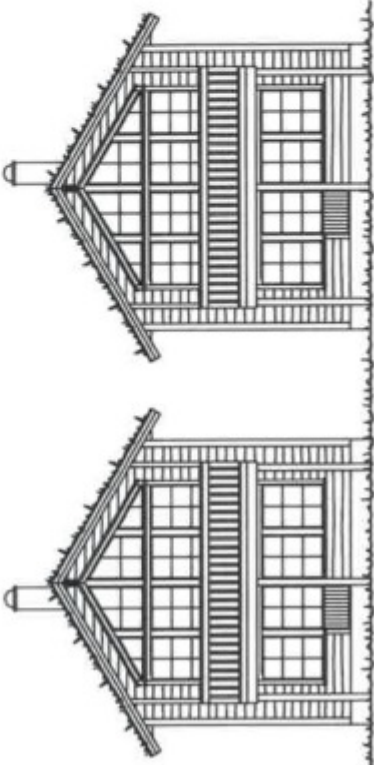
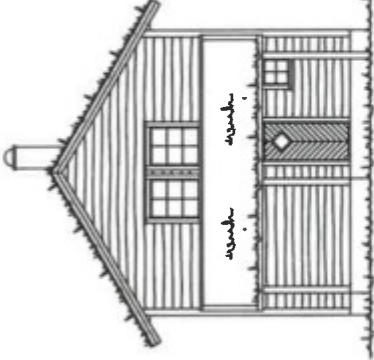
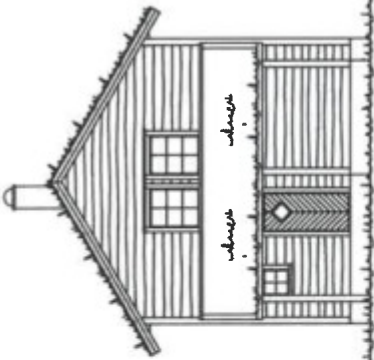
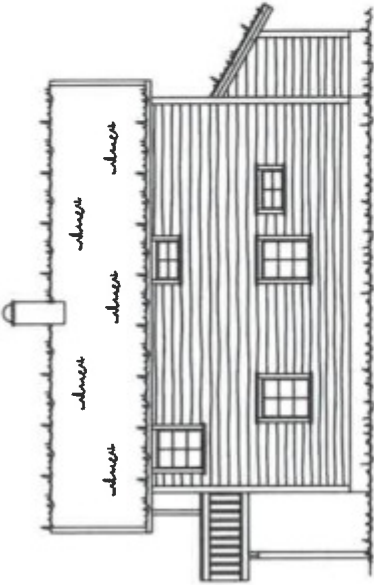
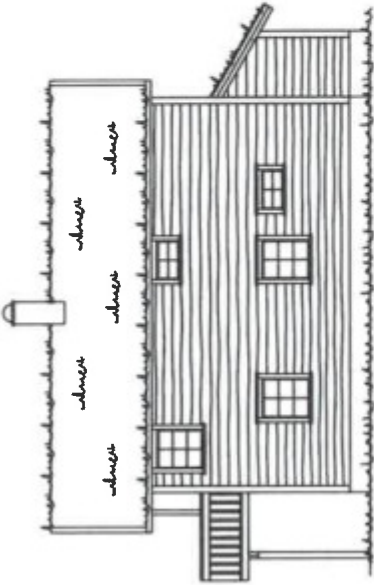
Vedl. I side 2 av 2



Byggherre:	Bortfeld Frilidsbygg
Prosjekt:	Frilidsbygg Kjøpesamrøt 11 A & B
Byggeplan:	Bortfeld
Kommune:	Asnes
Type tegning:	Plan
Tegningens:	
Målestokk:	1:100
Tegnet av:	R. G
Dato:	Rev. 13.02.2018
Andre opplysninger:	

Tegninger må ikke kopieres eller delvis kopieres uten samtykke med Asnes Bygg

Veil. II side 1 av 2

 FASADE MOT		 FASADE MOT	
 FASADE MOT		 FASADE MOT	
 FASADE MOT		 FASADE MOT	

Byggherre : Bortelid Fritidsbygg	
Prosjekt :	Fritidsbygg Kviteseidstoma tomt 11 A & B
Byggesplass :	Kommune : Aasdal
Type tegning :	Bortelid
Tegningens :	Fasade
Tegnet av :	R. S
Dato :	Revidert 13.02.2018
Andre opplysninger :	
4540 ASERAL Tlf : 38233800 Fax : 38233801 Tlf : Raymond 90752181 Tlf : Eivind 91684829 Mail : raymond@aseralhytter.no Mail : eivind@aseralhytter.no	

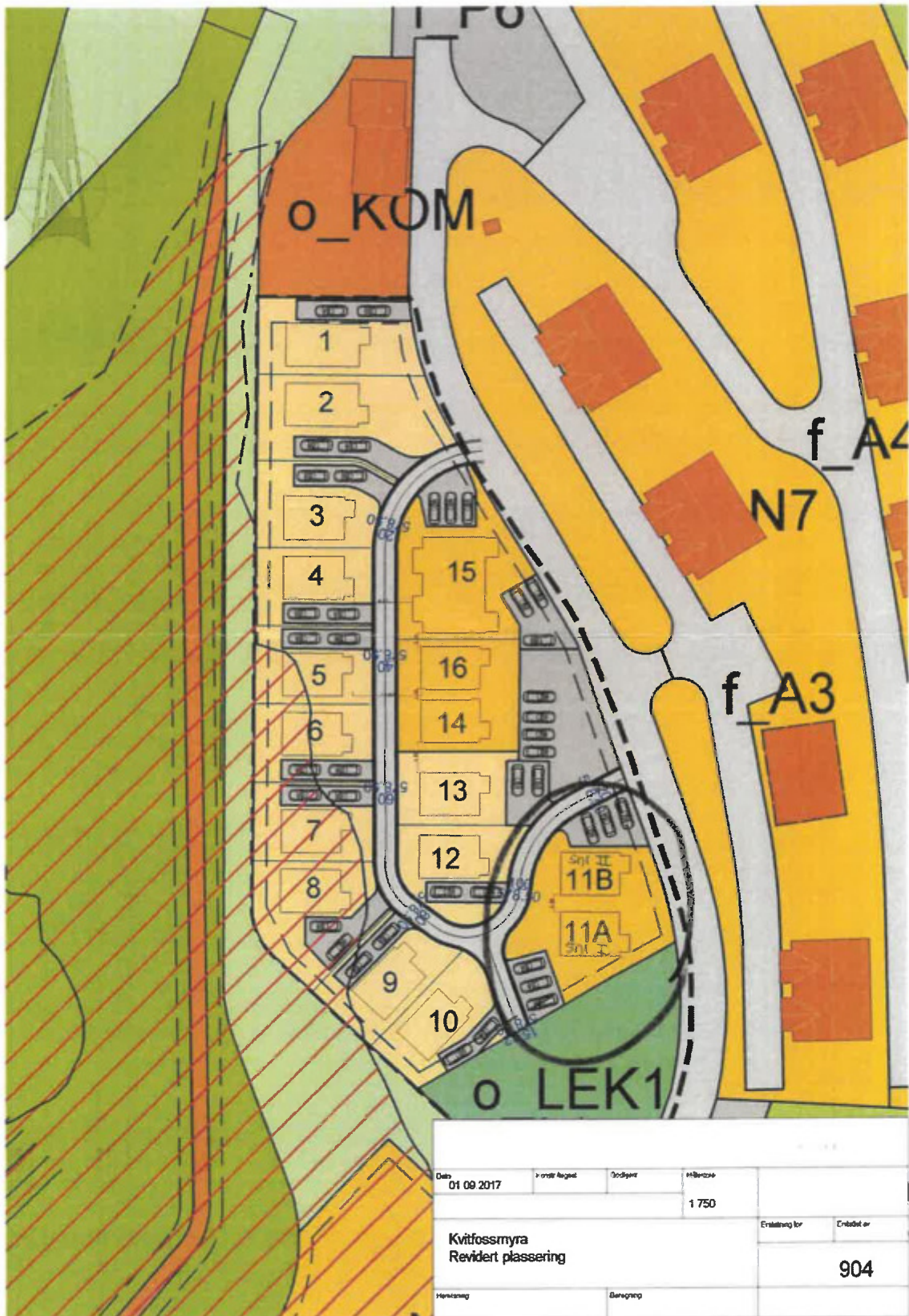
Vell. II side 2a v 2



Byggherre : Borteld Fildisbygg	
Prosjekt : Fildisbygg Kvaliteitsmøye bmt 11 A & B	
Byggherres : Borteld	Kommune : Aursdal
Type tegning : Plan	Gr. Bnr :
Tegningens nr :	Målestokk : 1:100
Tegnet av : R. S	Dato : RevKart 13.02.2018
Andre opplysninger :	

Tegninger må ikke kopieras eller delas kopieras utan samtycke med Aseral Hyttor

12
ved



ved 12



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Anders Kjebekk

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 05 28

Mob.: 979 94 207

anders.kjebekk@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 100
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Kvitefossvegen 9B, 4540 Åseral

Gnr. 9 Bnr. 482 Snr. 1 i Åseral kommune

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

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

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

Budet gjelder til:

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

Evt. forbehold:

--

Budgiver er:

☐ Forbruker☐ Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

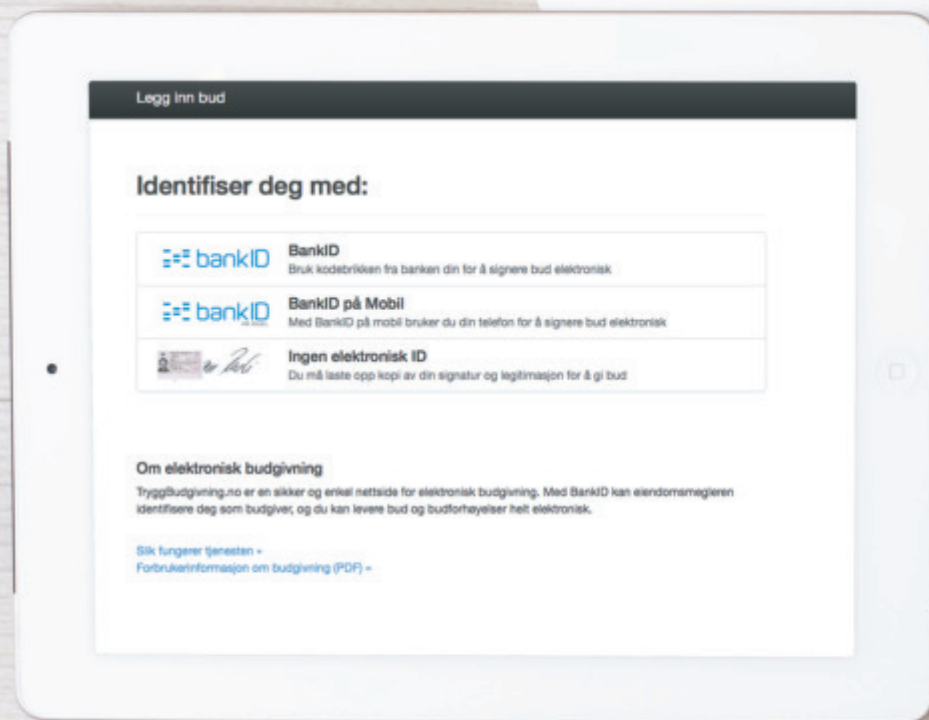
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

GEIR FLAA JOHANSEN | Eiendomsmegler | **95 00 00 00** | **geir@sormegleren.no** |
KRISTIANSAND S | Østre Ringvei 22 | 38 02 22 22