

Heddersvegen 103

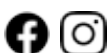
Åseral



Prisantydning: **kr 3 250 000,-**



SØRMEGLEREN



sormegleren.no



Området
Åseral

Adresse
Heddersvegen 103

Prisantydning
kr 3 250 000,-

Omkostninger: **kr 97 720,-**
Totalpris: **kr 3 347 720,-**
Kommunaleavgifter: **kr 9 572,-**
Festeavgift : **kr 5 500,-**
Formuesverdi: **kr 250 151,-**

Primærrom: 91 m²
Bruksareal: 91 m²

Boligtype: Hytte
Byggeår: 1970
Soverom: 3
Eierform bygning: Selveier
Eierform tomt: Festet tomt
Tomteareal: 230 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

Gang, stue, kjøkken/allrom, bad/vaskerom, og 3 soverom hvorav 2 har hemsløsning. Utvendig bod.

STANDARD

Meget tiltalende hytte med flotte løsninger og følgende innhold: Gang med garderobeplass. Kjøkken/allrom med peisovn, god spiseplass og åpen kjøkkenløsning med pen malt innredning. Integrert komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Stue med utgang og flott steinsatt peis med innsats. Lekkert bad med marmorfliser på gulv og i den romslige dusjnisen. Innredning og toalett. 3 soverom alle med garderobeskap og hvorav 2 har sovehemsløsninger med trapp på vegg. Utvendig bod og overbyggd inngangsparti. Godt med terrasser og koselig opparbeidet bål plass på baksiden av hytten.

AREALER MED BESKRIVELSE

Primærrom: 91 kvm, Bruksareal: 91 kvm.

P-rom inkl.: Bad, stue, kjøkken, soverom, soverom 2, soverom 3, gang.

Utvendig bod er 3,3 kvm. På grunn av midtspresse blir vinduer for smale til dagens rømningskrav.

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

Åseral kommune opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger fra byggeår i deres arkiv. Det foreligger kun tegninger av tilbygg fra 2008. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de opprinnelig er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

1970 i følge Åseral kommune.

OPPVARMING

Ved og elektrisk. Varmekabler i gang og bad. Peis i stuen og peisovn i kjøkken/allrom.

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 innholds krav 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 31.07.23, 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 opprinnelig bygget 1970 men påbygget nyere tid. Innholdsrik hytte med moderne preg, sentral beliggenhet like ved skiløype og alpinanlegg mm. Hytta fremstår i god/normal teknisk stand utfra alder, men enkelte merknader kommentert. Enkelte deler av hytta har enklere byggeskikk, som med punktfundamenter mm. 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. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt. Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er. 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:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Ingen gjerde/rekkverk.

TG2:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Stikkmåling utført, stedvis noe nivåforskjell men ikke mer enn normalt. Plater under gulvdekke på den delen av hytta hvor det er punktfundamenter er av sponplater. Dette ansees som dårlig løsning fordi de forvitrer ved fuktpåkjenning. Dette er også observert, og kan kreve vedlikehold.

Innvendig > Radon:

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Den ene delen har punktfundamenter så der luftes evt gass ut, mens kan forekomme noe i ytre del/tilbygg stue.

Innvendig > Pipe og ildsted:

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe. Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Våtrom > Overflater Gulv > Bad:

Det er avvik: Det er fall mot sluk i rommet med stedvis mindre enn ønsket. Mindre vann kan ligge igjen etter dusjing. Trelister i øvre del av rommet, men synlig oppbrett membranløsning observert.

Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad:

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning, skjult bak flislim/murfug liknende.

Våtrom > Ventilasjon > Bad:

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

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Tomteforhold > Terrengforhold:

Det er avvik: Noe fall på terreng bak hytta som kan medføre økt tilsig av overvann mm.

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

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 avkjøring til alpinanlegget. (hytten ligger opp til venstre og er merket med Sørmeqleren til salgs plakat) Ta første vei til høyre inn Panoramavegen og parker her. Fellesvisning vil bli skiltet.

BELIGGENHET

Attraktiv, sentral og solrik beliggenhet like ved alpinanlegget. Flott utsikt utover dalen og fjellheimen. Sol fra morgen til kveld. Oppkjørte skiløyper, lysløype, alpinanlegg og skistadion samt nydelig turterreng og matbutikk i umiddelbar nærhet. Det kan også nevnes blant annet flotte badeplasser med sandstrand, frisbeegolf bane, minigolf, sykkeløype, 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: 230 kvm, Eierform: Festet tomt, Utløpsår feste: 2050, Festeavgift: 5500

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfestet. Grunneier er Knut Repstad. Årlig festeavgift er pr. 2023 kr. 5 500,-. Festeavgiften ble sist regulert 2021 og indeksreguleres hver tiende år iht. festekontrakten. Bortfester bekreftet 29.06.2005 at festekontrakten kan forlenges ytterligere 30 år etter

HEDDERSVEGEN 103

utløpsdato 06.08.2020. Det gjøres oppmerksom på at grunneier skal godkjenne overdragelsen. Se vedlagte festekontrakt.

PARKERING

Parkering på felles parkeringsplass ca. 50 meter fra hytten.

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

FERDIGATTEST

Det foreligger ikke ferdigattest/midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det gjøres også oppmerksom på at det er manglende tegningsgrunnlag i kommunens arkiv. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger godkjenning for tilbygg, datert 15.08.2008.

REGULERINGSPLAN

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, tilhører reguleringsplan for Bortelid, datert 27.11.1997. 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

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

HEFTELSE / RETTIGHETER

Heftelser som følger eiendommen:
Dagboknr.: 2501-5/39 - Rettighets iflg. skjøte. Tinglyst: 28.08.1973. Bestemmelse om benyttelse. Med flere bestemmelser. Gjelder feste.

Dagboknr.: 2501-7/39 - Festekontrakt - Vilkår. Tinglyst: 28.08.1973. festetid: 50 år. Årlig festeavgift: NOK 200. Pant for forfalt festeavgift. Bestemmelser om forlengelse. Leien kan reguleres. Kontrakt kan ikke overdras/utleies uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier. Gjelder feste. Gjelder denne registerenheten med flere.

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

Rettigheter som følger eiendommen: Ingen rettigheter funnet.

UTLEIE

Boligen har ikke egen utleiedel. Ved bortleie er festeren ansvarlig for at festeavtalen blir holdt.

ENERGIATTEST

Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter G

ODEL

Nei

KONSESJON

Nei

ØKONOMI

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

3 250 000,- (Prisantydning)

Omkostninger

12 500,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

585,- (Tingl.gebyr pantedokument)

585,- (Tingl.gebyr skjøte)

81 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 250 000,-))

97 720,- (Omkostninger totalt)

3 347 720,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

OFFENTLIGE AVGIFTER

Kr. 9 572 pr. år

Beløpet inkluderer feiing, målerleie, renovasjon samt

vann- og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

Brøyteavgift, parkering på gamle fellesparkeringer kr. 2 558,-

FORMUESVERDI

Kr. 250 151,- for år 2021.

NØKKELINFORMASJON

ADRESSE MED BETEGNELSE

Heddersvegen 103, Gnr. 9 Bnr. 5 Fnr. 369 i Åseral kommune.

BOLIGTYPE

Hytte

EIERFORM

Selveier

SELGER

Line Birgitte Bergsaker

Roy Bergsaker

Alle opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.

VILKÅR OG BETINGELSER

HVITEVARER, LØSØRE OG TILBEHØR

Følgende hvitevarer følger boligen:

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

Mulighet for å selges møblert.

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.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig 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. Sørmeglere AS tar ikke imot

innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

OPPDRAKSNUMMER

13-23-0065

SALGSOPPGAVE OG VEDLEGG

Salgsoppgaven med tilhørende vedlegg må gjennomgås før budgivning. Dokumentasjonen anses som kjøpers beslutningsgrunnlag.

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglerens hjemmeside www.sormegleren.no/13-23-0065. 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.6 950)

Oppgjør (Kr.11 900)

Panterett med urådighet - Statens Kartverk (Kr.585)

Provisjon (forutsatt salgssum: 3 250 000,-) (Kr.104 000)

Tilrettelegging (Kr.15 500)

Totalt kr. (Kr.138 935)

SØRMEGLEREN AS ORG. NR.

944 121 331

SALGSOPPGAVE

Sist oppdatert 01.09.2023















Heddersvegen 103

Høyde over havet

581 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 39 min 🚗
🚗 Bortelid skisenter Linje 178	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Bortelid Linje 178	6 min 🚶 0.5 km

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 38 min 🚗
Arendal	2 t 1 min 🚗
Stavanger	3 t 42 min 🚗

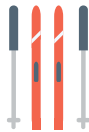
Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Bortelid	6 min 🚶
---------------------	---------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 288 m
- 131 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Bortelid Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 400 m
- Skitrekk i anlegget: 6



Aktiviteter

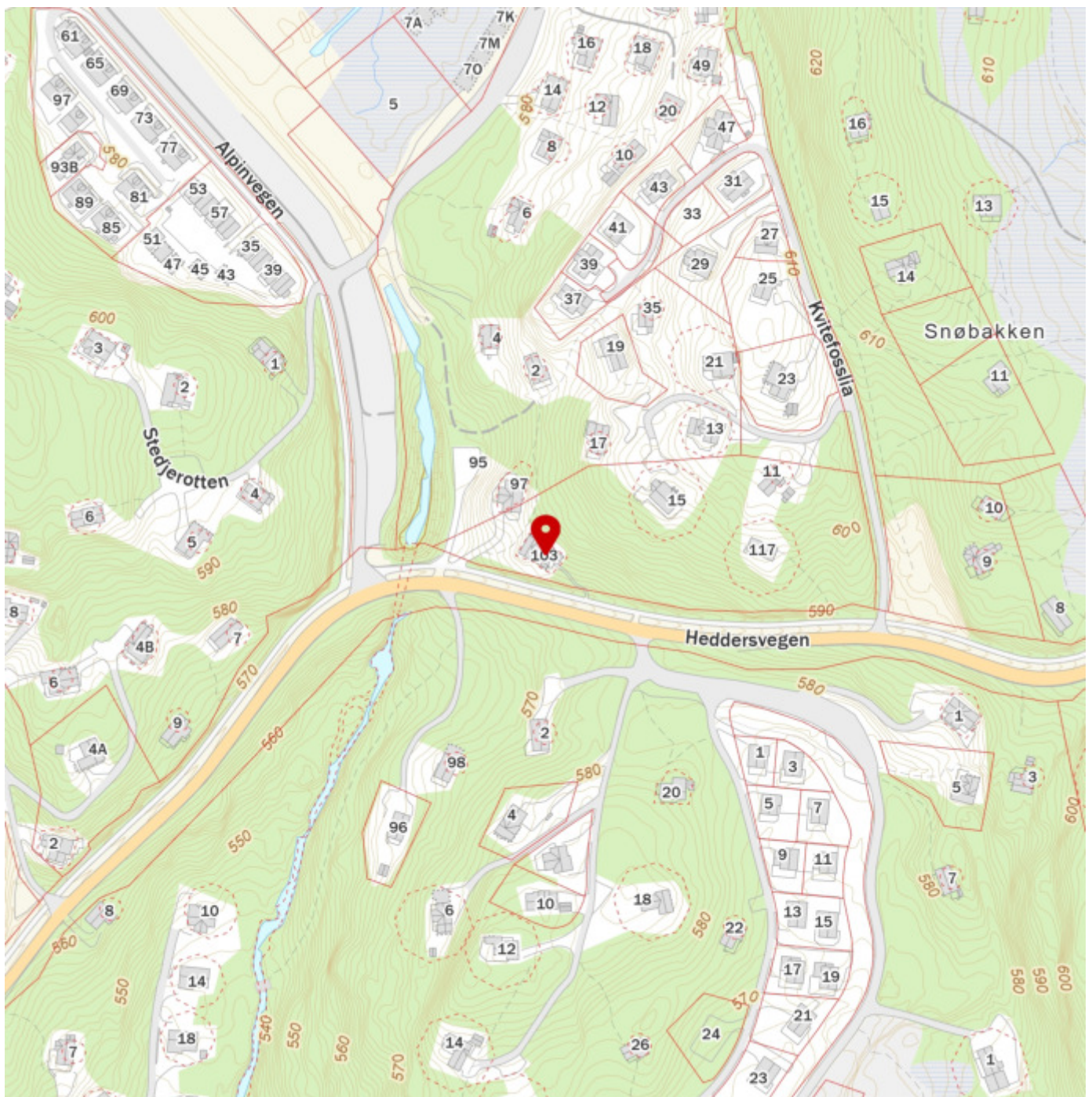
Frisbeegolf	6 min 🚶
Bortelid Skiskytterstadion	7 min 🚶
Minigolf	6 min 🚶

Sport

⚽ Åknes sandvolleybane	14 min 🚗
Sandvolleyball	10.4 km
⚽ Kyrkjebygd skule	32 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	27.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Bortelid	6 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



Innholdet i 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 vanlig 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 annet er avtalt, vil leiene og tilbehør følge med som det fremkommer i denne oversikten. Dersom det nedenstående ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. **Hvitvarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitvarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommentar):
☒ Kjøleskap / kombiskap ☐ Fryseskap / -boks ☒ Komfyr/stekeovn/koketopp
☒ Oppvaskmaskin ☐ Annet: _____
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 musikanlegg.** TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantennor og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Løse og veggmonterte TV/flatskjermer med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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, persiennor** 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, kro hengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **Installerte smarthusløsninger** med sentral som styrer lys, varme, lyd og lignende, samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere eller lignende medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **Utvendig søppelkasser** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **Postkasse** medfølger.

...forts. neste side

Selgers initialer

15. **Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar, jacuzzi og lignende utendørs kar, lekkestue, lekkestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger.
16. **Fastmontert veggslader/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 løsnere- og tilbehørslisten kommenteres under:

Mulighet for å selge møblert.

Borchgrev 2/6-23
Sted/dato

Roy Bergsjøen
Selgers signatur

Lin Borchgrev
Kjøpers signatur

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Sørmegleren Lund	
Oppdragsnr.	
13230065	

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Line Birgitte Bergsaker	Roy Bergsaker

Gateadresse	
Heddersvegen 103	
Poststed	Postnr
Åseral	4540

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☒ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du eiendommen?

År

Hvor lenge har du bodd i boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Alt røropplegg utført av rørleggerfirma i 2012. Øvrig bygging av bad utført av daværende eier.
Arbeid utført av	Rørleggerfirma Olto As

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det ble brukt våtromsplater 30mm samt smøremembran i dusj, tokomponent membran i gulv.
-------------	--

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ble utført under rehabilitering av hytte i 2012
-------------	---

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med nytt tilbygg ble det lagt nye bunnledninger til vann og avløp.
Arbeid utført av	Rørhandelen i Åseral

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Pipe i gang har blitt oppbygd innvendig for lettere uttak av aske.
-------------	--

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Gulvene i gammel del av hytta er litt skjeve. Det er støpt opp nye påler og lagt ny bunnstokk/drager under gammel del av hytta i 2012. (Under front av hytte som forsterkning)
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det finnes maur i skogen på utsiden.
-------------	--------------------------------------

10 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Det elektriske arbeidet i forbindelse med nytt tilbygg og rehabilitering av gammel hytte i 2012 er utført av elektroeksperten. Tidligere eier har bidratt med egeninnsats sammen med Elektroeksperten. Som f.eks legging av rør.
Arbeid utført av	Elektroeksperten

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☒ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Kontroll av det elektriske anlegg utført av Glitre Nett i april 2023.
-------------	---

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Tilbygg og tak er utført av Åseral Byggetjeste i 2011. Terraser, utlekting, ekstra isolering og kledning er utført som egeninnsats av tidligere eier. Vestvendt terrasse ble bygget av nåværende eier i 2021/2022
Arbeid utført av	Åseral byggetjeneste

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Festetomt. Noe «svikt» i parkett i ny stue. (Underlaget er avrettet betong med varmekabler)
-------------	---

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- ☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring.
- ☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- ☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Birgitte Bergsaker	b68aef15757905e5b4aba5f3016bf3b65b4b7c8a	19.06.2023 17:50:08 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roy Bergsaker	e7539177e5fa61d7aa65047564a13bfa09f4ae2e	20.06.2023 18:34:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 13230065

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party.
Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

📍 Heddersvegen 103, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 5, fnr. 369

Areal (BRA): Fritidsbolig 91 m²



Befaringsdato: 23.07.2023

Rapportdato: 31.07.2023

Oppdragsnr.: 13333-2556

Referansenummer: EJ1141

Autorisert foretak: M2 Takst AS



Gyldig rapport
31.07.2023

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, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (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).

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 opprinnelig bygget 1970 men påbygget nyere tid.
Innholdsrik hytte med moderne preg, sentral beliggenhet like
ved skiløype og alpinanlegg mm.

Hytta fremstår i god/normal teknisk stand utfra alder, men
enkelte merknader kommentert.

Enkelte deler av hytta har enklere byggeskikk, som med
punktfundamenter mm.

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.

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

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

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	91	91	0
Sum	91	91	0

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

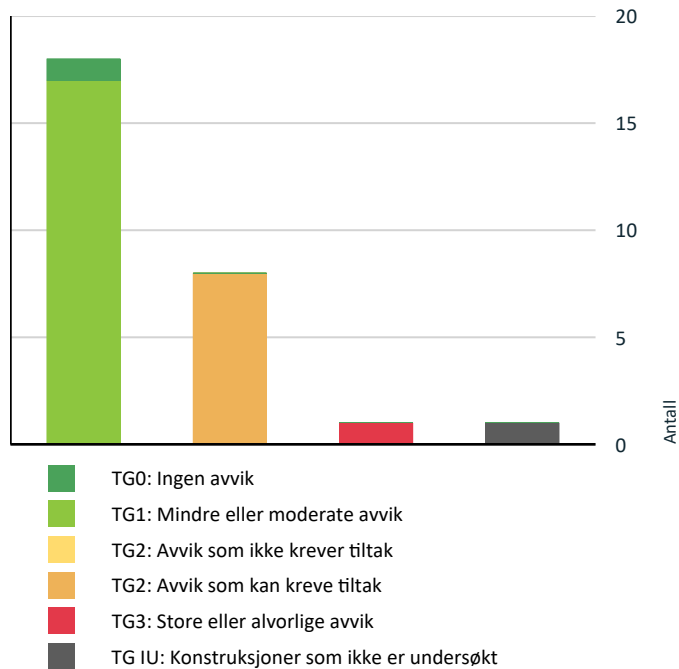
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

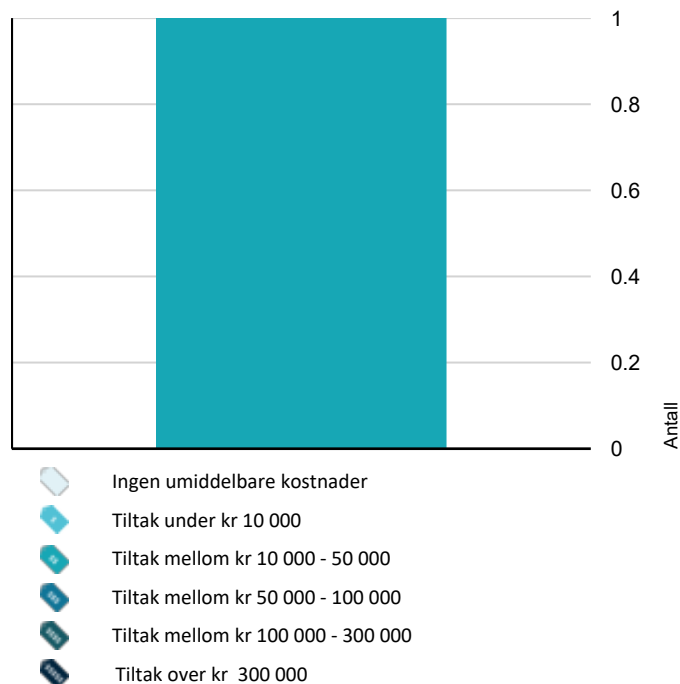
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

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

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

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

Ingen gjerde/rekkverk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

[Gå til side](#)

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

Det er ingen luke eller kontrollmulighet for oppbygging av konstruksjoner.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stikkmåling utført, stedvis noe nivåforskjell men ikke mer enn normalt.

Plater under gulvdekke på den delen av hytta hvor det er punktfundamenter er av sponplater. Dette ansees som dårlig løsning fordi de forvitrer ved fuktpåkjenning. Dette er også observert, og kan kreve vedlikehold.

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



Tomteforhold > Terrengforhold

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Noe fall på terreng bak hytta som kan medføre økt tilsig av overvann mm.



Innvendig > Radon

[Gå til side](#)

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

Den ene delen har punktfundamenter så der luftes evt gass ut, mens kan forekomme noe i ytre del/tilbygg stue.



Innvendig > Pipe og ildsted

[Gå til side](#)

Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.



Våtrom > Overflater Gulv > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Det er fall mot sluk i rommet med stedvis mindre enn ønsket. Mindre vann kan ligge igjen etter dusjing. Trelister i øvre del av rommet, men synlig oppbrett membranløsning observert.



Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt > Bad

[Gå til side](#)

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning, skjult bak flislim/murfug liknende.



Våtrom > Ventilasjon > Bad

[Gå til side](#)

Det er avvik:

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



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1970

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

! TG 1

Undertekking ukjent.

Ytterteking av trebord. Jevnlig oljing påregnes.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Nedløp og beslag

! TG 1

Vannbord og vindski av tre.

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

Piper 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.

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



Veggkonstruksjon

! TG 1

Trekonstruksjon med royal impregnert kledning. Lufting og museband bak kledning tilfeldig kontrollert sted. Normalt oppsyn og vedlikehold.



Takkonstruksjon/Loft

! TG 1U

På generelt grunnlag nevnes det at eldre hytter er bygget etter andre krav enn dagens krav til laster og snømengder og at normalt vedlikehold som snøskuffing av tak må påregnes. Mindre skjevheter/sig i takkonstruksjoner kan oppleves.

Vurdering av avvik:

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

Det er ingen luke eller kontrollmulighet for oppbygging av konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kan med fordel lages en kontrollmulighet.

Tilstandsrapport

Vinduer

TG 1

Trevinduer med isolerglass. Fra 2004 og 2011, samt enkelte hvor ikke synlig datostempel.

Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK.

Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år.

Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.



Mindre stedvis malingflass.

Dører

TG 1

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.

- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- balkongdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

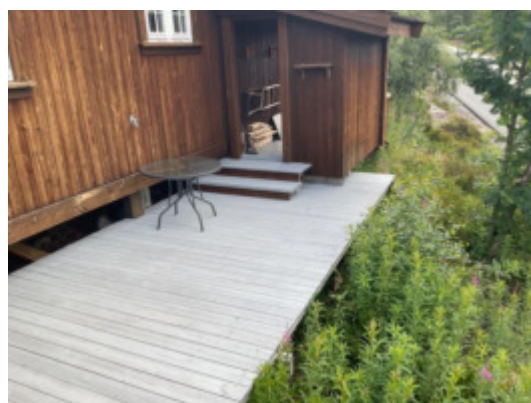
Balkonger, terrasser og rom under balkonger

TG 3

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Ingen tegn til vesentlig svikt/skjevheter i bæring/konstruksjoner., men noe svikt i det ene trinnen ved gangvei opp til hytta.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje.



Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Ingen gjerde/rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Rekkverk/gjerde må behovsvurderes utfra fallfare og bruk.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

INNVENDIG

Overflater

TG 1

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

Tilstandsrapport

Etasjeskille/gulv mot grunn

1 TG 2

Gulvkonstruksjoner i tre. Trolig støpt dekke i ytre del/tilbygg stue.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stikkmåling utført, stedvis noe nivåforskjell men ikke mer enn normalt.

Plater under gulvdekke på den delen av hytta hvor det er punktfundamenter er av sponplater. Dette ansees som dårlig løsning fordi de forvitrer ved fuktpåkjenning. Dette er også observert, og kan kreve vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

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

Radon

1 TG 2

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

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

Vurdering av avvik:

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

Den ene delen har punktfundamenter så der luftes evt gass ut, mens kan forekomme noe i ytre del/tilbygg stue.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales generelt å gjennomføre radonmålinger.

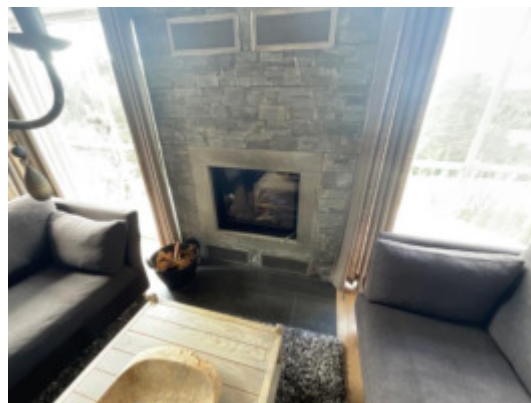
Pipe og ildsted

1 TG 2

Eldre teglsteinspipe og nyere stålrørpipe.

Vedovn spisestue, ubrennbar flate OK. Peisnnsats stue, ubrennbar flate tilfredsstillende.

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



Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.
- Det er påvist brennbart materiale nærmere enn 300 mm fra sotluke/feieluke.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.

Anbefales mer avstand mellom trepanel og feieluke i gangen ved bad, eller annen kompenserende løsning.

Tilstandsrapport

Innvendige trapper

TG 1

Tretrapp. Ingen rekkverk, men lav fallhøyde.



Innvendige dører

TG 1

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

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

TG 1

Fliser og trepanel vegger. Veggpanel er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Overflater Gulv

TG 2

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er fall mot sluk i rommet med stedvis mindre enn ønsket. Mindre vann kan ligge igjen etter dusjing. Trelister i øvre del av rommet, men synlig oppbrett membranløsning observert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

Sluk, membran og tettesjikt

TG 2

Sluk kontrollert.



Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Ikke mulig å kvalitetssikre membranløsning, skjult bak flislim/murfug liknende.

Konsekvens/tiltak

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

Vurdere videre undersøkelse membran.

Sanitærutstyr og innredning

TG 1

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

Ventilasjon

TG 2

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft anbefales.

Tilstandsrapport

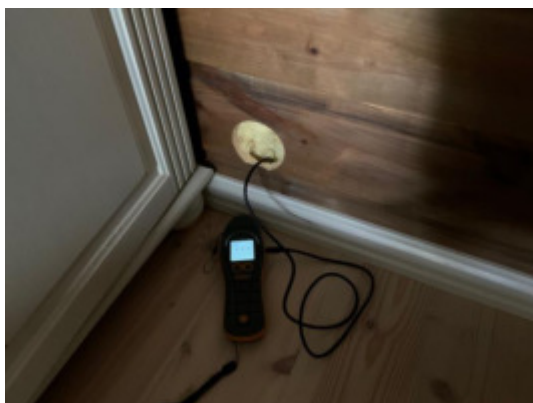
Tilliggende konstruksjoner våtrom

TG 0

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

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

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.



KJØKKEN

1 ETASJE > KJØKKEN

Overflater og innredning

TG 1

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

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

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

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



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.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

Vannledninger

1 TG 1

Vannledninger av rør i rør. Fordelerstamme plassert på badetrom, ved innboksing. Kunne med fordel vært plassert i fordelerkap, ved evt lekkasje er det noe risiko for fukt i veggkonstruksjon.



Avløpsrør

1 TG 1

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

Varmtvannstank

1 TG 2

Varmtvannsbereder plassert i soverom og fra 2012. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Sikkerhetsventil avløp ledes til dusj.



Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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

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

Sikringskap plassert bak speil på et av soverom. Automatsikringer. El. tilsyn utført mai 23.

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

Ja



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.

Drenering

1 TG 1

Ingen kjeller som er spesielt utsatt for dreneringsutfordringer. Deler av hytta står på punktfundamenter slik at evt overvann ledes inn under hytta og videre.

Tilstandsrapport

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Punktfundamenter og murt ringmur/støpt såle mest sannsynlig. Ikke observert åpenbare avvik. Det er normalt med noe sig i punktfundamenter. Det er også noe skjevheter i hytta slik at dette kan ha skjedd. Noe oppsyn/vedlikehold kan forekomme.

Terrengforhold

TG 2

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.



Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe fall på terreng bak hytta som kan medføre økt tilsig av overvann mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn.

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	91	91	0	Bad , Stue , Kjøkken , Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Gang	
Sum	91	91	0		

Kommentar

Utv bod er 3,3 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Pga midtsprosse blir vinduer for smale til dagens rømningskrav.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.7.2023	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	5	369	0	230 m²	Ref eiendomsverdi	Festet
Adresse	Festekontrakt				Neste justering		Utløpsdato
Heddersvegen 103							
Hjemmelshaver							
Bergsaker Line Birgitte, Bergsaker Roy							

Siste hjemmelsovergang

År
2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	19.06.2023	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	5	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 insiden 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/personvernerklaering/

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/personvernerklaering/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/EJ1141>

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

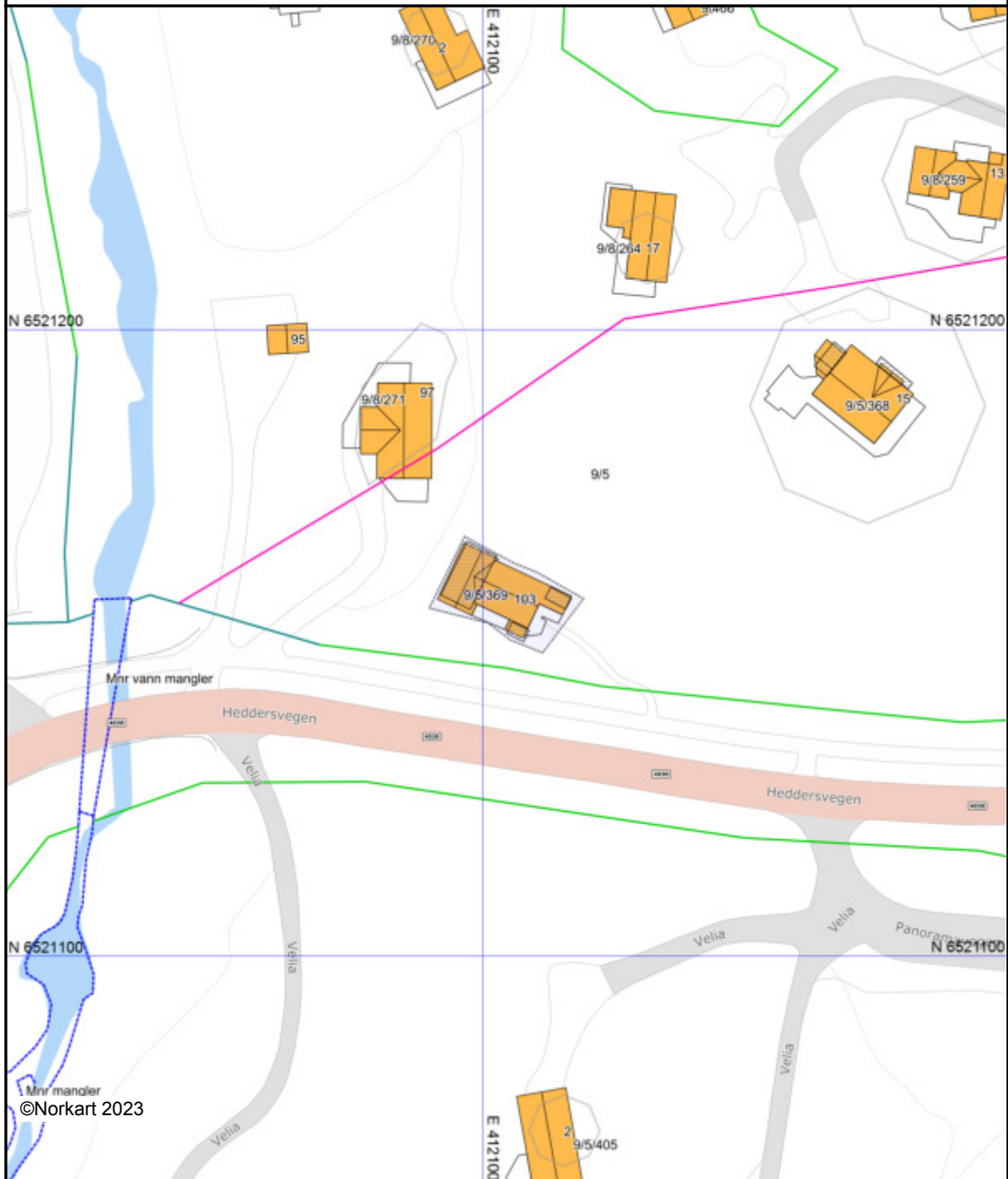
Grunnkart

Eiendom: 9/5/369
Adresse: Heddersvegen 103
Dato: 14.06.2023
Målestokk: 1:1000



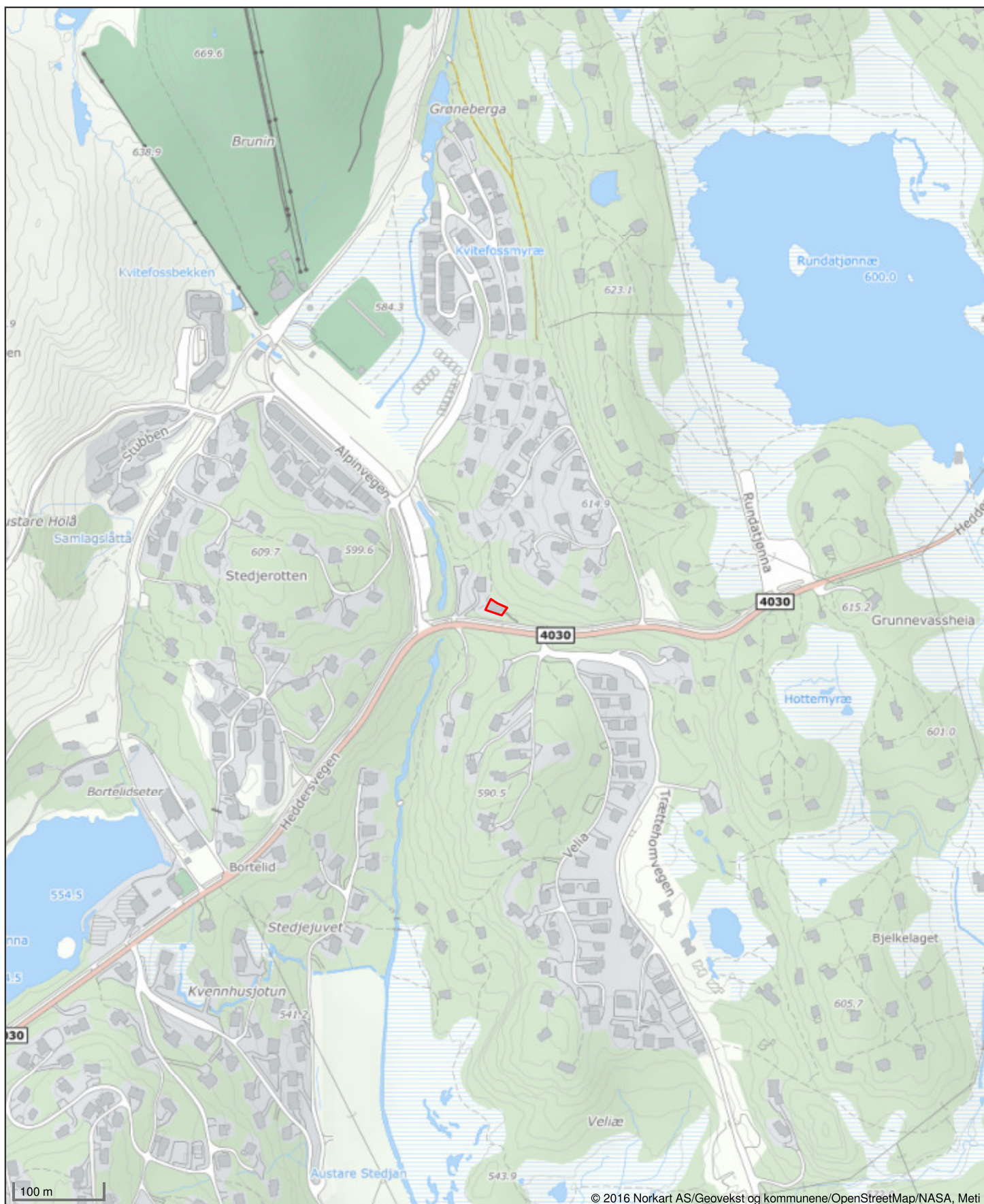
UTM-32

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. uviss nøyaktighet	Hjelpelinje punktfaste	



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 - 9/5/369/





Åseral kommune

Ledningskart

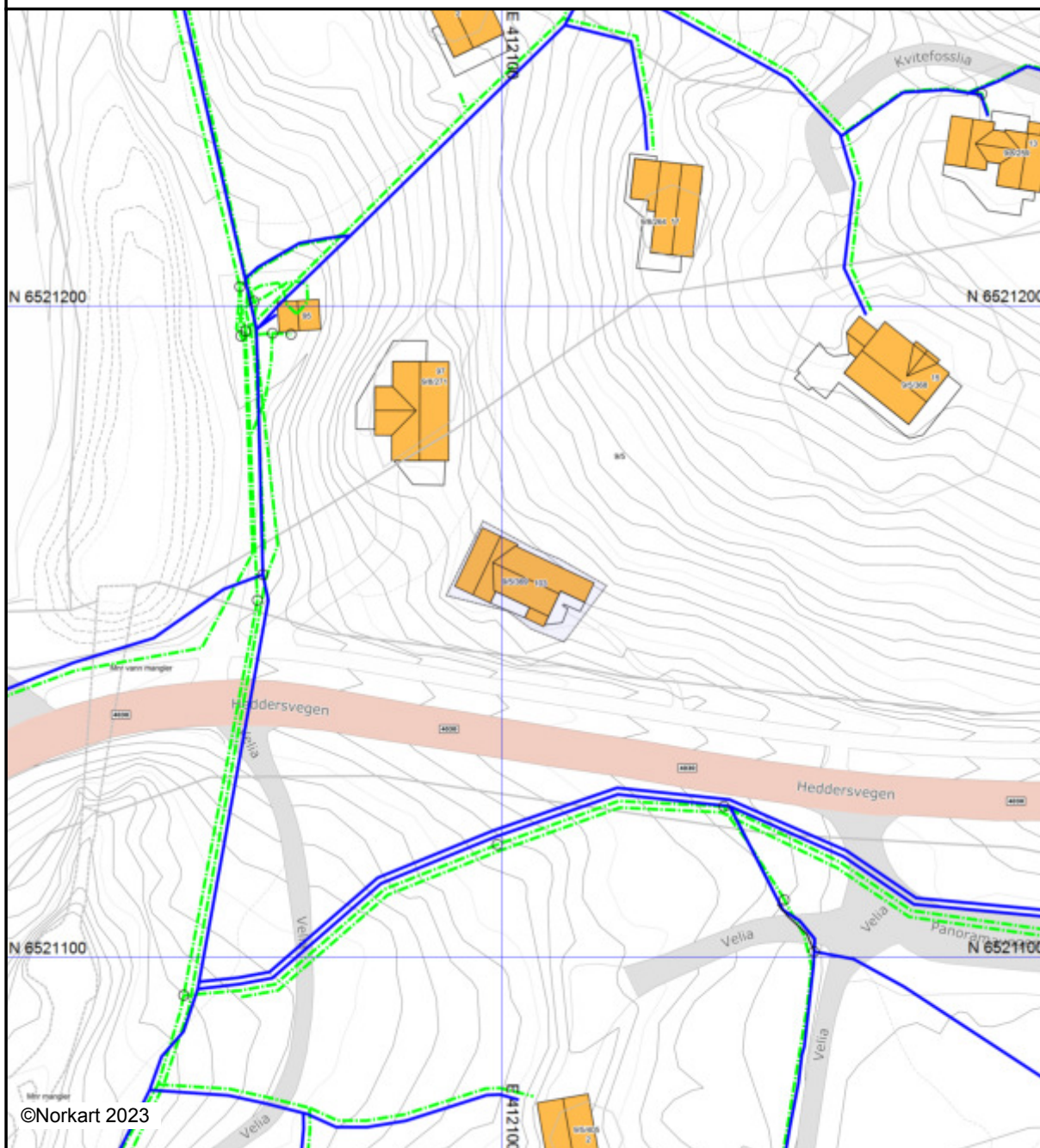
Eiendom: 9/5/369
Adresse: Heddersvegen 103
Dato: 14.06.2023
Målestokk: 1:1000



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.



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



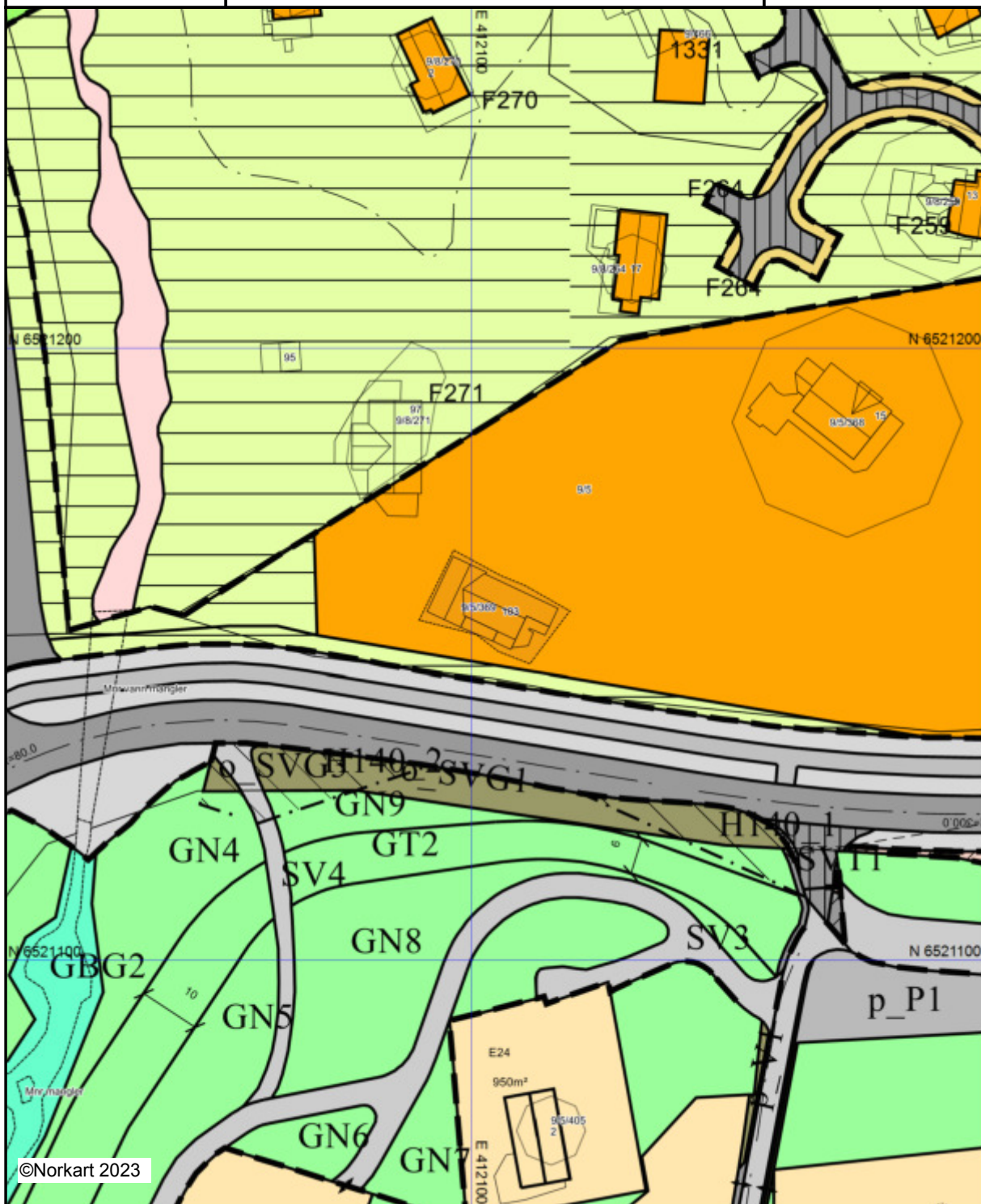
Åseral kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/5/369
Adresse: Heddersvegen 103
Utskriftsdato: 14.06.2023
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2023

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 § 2)	
	Område for fritidsbebyggelse
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)	
	Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn
	Gang-/sykkelveg
	Gangveg
	Parkeringsplass
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25, 26)	
	Skiløype
	Anlegg for idrett og sport
Reguleringsplan-Faresoner (PBL1985 § 2)	
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transformatør)
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)	
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Frisiktsone ved veg
	Annet spesialområde
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)	
	Felles parkeringsplass
	Felles lekeareal for barn
	Annet fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	
	Annet kombinert formål
	Unyansert formål (kun for eldre planer)
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	
	Grense for restriksjonsområde
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)	
	Fritidsbebyggelse
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Fritidsbebyggelse - konsentrert
	Skianlegg
	Skiløype
	Energianlegg
	Øvrige kommunaltekniske anlegg
	Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg
	Lekeplass
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	Bebyggelse og anleggsformål kombinert med annet formål
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL1985 § 2)	
	Veg
	Kjøreveg
	Gang-/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	Parkeringsplasser med bestemmelser
	Parkeringshus/-anlegg
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)	
	Blågrønnstruktur
	Naturområde
	Turdrag
	Turveg
	Friområde
Reguleringsplan-Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL2008 § 1)	
	Landbruksformål
	Friluftformål
Reguleringsplan-Bruk og vern av sjø og vassdrag (PBL2008 § 1)	
	Naturområde i sjø og vassdrag
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)	
	Friluftsområde
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 12)	
	Faresone - Ras- og skredfare
	Faresone - Flomfare
	Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentlinje)
	Sikringsone - Frisikt
Reguleringsplan-Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)	
	Bestemmelseområde
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt (PBL1985 § 2)	
	Sikringssonегrense
	Bestemmelsegrense
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Eiendomsgrense som skal oppheves
	Byggegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Bebyggelse som forutsettes fjernet
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Regulert kant kjørebane
	Regulert parkeringsfelt
	Regulert fotgjengerfelt
	Regulert støttemur
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
	Påskrift feltnavn
	Påskrift reguleringsformål/arealformål
	Påskrift areal
	Påskrift utnyttning
	Påskrift bredde
	Påskrift radius
	Påskrift kotehøyde
	Påskrift plantilbehør
	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsføresegner til reguleringsplan for Bortelid i Åseral kommune

I medhald av Plan- og bygningslova av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjonar, §§ 22-26, er det utarbeidd flatereguleringsplan for området Bortelid i Åseral kommune. Reguleringsplanen byggjer på føringar som er nedlagde i kommunedelplan for Bortelid, godkjend juni 1994. Reguleringsføresegnene gjeld for «Flatereguleringsplan Bortelid», Åseral kommune, datert 3. april 1997, med revisjonar 11. mai 1997. Plankartet har målestokk 1 : 4 000. Planområdet er avgrensa som vist med reguleringsgrense på plankartet.

Vedteken reguleringsplan er bindande for arealbruk, frådeling og byggje - og anleggsverksemd innan planområdet.

§1 Reguleringsføresegner

Reguleringsføresegnene gjeld for området synt med reguleringsgrense på plankartet «Flatereguleringsplan for Bortelid» Åseral kommune i målestokk 1: 4 000, datert 3. april 1997, med revisjonar 11. mai 1997. Innanfor grensa skal areala nyttast som vist på planen.

§2 Reguleringsføresmål

Planområdet er inndelt i reguleringsområde med fylgjande føremål i høve til PBL §25:

- Byggeområde (§25, nr.1)
 - næring (overnattingsanlegg): T1-T5
 - heilårsbustad: B1
 - hytteområde **utan** høve til fortetting: E7
 - hytteområde **med** høve til fortetting: E1-E6, E8 - E17
 - nye utbyggjingsområde: H1-H3
 - allmennyttige formål: Røde Kors, inngår i næringsområde
- Landbruksområde (§25, nr.2)
 - område for skogproduksjon
 - område som er dyrka: L1-L3
 - område med dyrkningspotensiale: L3-L5
- Offentlege trafikkområde (§25, nr. 3)
 - køyreveg
 - parkering
- Friområde (§25, nr. 4)
 - lysløype
 - alpinanlegg
 - anna aktivitetsområde
- Fareområde (§25,nr. 5)
 - høgspenningsanlegg
 - skiskytterarena

- Spesialområde (§25 nr. 6)
 - private vegar
 - oppstillingsplassar for bilar
 - vassdrag
 - område med kulturhistorisk verdi: SK1- SK2
 - frisiktsoner
 - kommunaltekniske anlegg: K1
 - friluftsområde F 1 – F 5
- Fellesområde (§25 nr. 7)
 - parkeringsplass

Verknader av reguleringsplan følger av PBL § 31. Reglane for erstatning av tap ved reguleringsplan eller bebyggelsesplan går fram av PBL § 32.

I område som er utpeikt til fortetting skal det takast omsyn til avtalar inngått i festekontrakter.

§3 Felles føresegner

- a) Det skal utarbeidast bebyggelsesplan med tilhøyrande føresegner, samt illustrasjonsplan og teknisk plan for dei ulike veg/ trafikk- og byggeområda før byggjing / fortetting startar opp. Bebyggelsesplanar skal byggje på føresegnene frå flatereguleringsplanen og utfylle desse med meir detaljerte føresegner.
- b) Der flatereguleringsplanen ikkje gjev naudsynte føresegner skal bebyggelsesplan leggast til grunn.
- c) Det må leggast vekt på at alle bygningar og andre konstruksjonar får eit tiltalande ytre på alle frittstående sider. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at bygningen si form, fasade, vindaug- inndeling, materiale, farge og murar/ pilarar harmonerer med dei omkringliggjande hyttene og naturen. Taktekkinga skal ha ein matt farge.
- d) Plassering og utforming av bygningar og andre konstruksjonar på den einskilde tomte skal godkjennast av bygningsstyresmaktene. Bebyggelsesplanen skal syne byggjeliner / byggjegranser for plassering av bygg.
- e) Felles tilkomstvegar til dei einskilde byggeområda, avkøyringar og parkeringsplassar, skal synast i bebyggelsesplan. Desse skal byggjast ferdig og ferdigstillast samstundes med tomtene. Bebyggelsesplanane skal gjere greie for omfang av terrenginngrep og etterbehandling av terreng.
- f) Ein skal freiste å plassere bygningar i område der vegetasjon stengjer for innsyn. Det skal ikkje byggjast på toppen av høgdedrag og bergrabbar slik at hyttene vert liggjande i silhuett.
- g) Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
- h) Ubygde delar av tomte skal haldast i orden og gjevast ei tiltalande utforming.
- i) Det er ikkje tillete med flaggstong på fritidseigedom/festetomt.
- j) Det skal søkjast så langt råd er å få til felles TV-kabelanlegg dersom dette er ynskjeleg, framfor private parabolantennar.
- k) Felles vatn-, straum- og avløpsanlegg skal leggast ved opparbeiding av felles tilkomstvegar. Det kan og oppførast mindre konstruksjonar for avfall, oppslagstavler o.l. i samband med felles parkeringsplasser etter godkjenning. Det er krav om at fellestiltak skal vere ferdigstilte før eller samstundes, med at hyttebygging blir starta opp.

- l) For nye hytter er det tvungen påkobling til kommunalt vann- og avløpsanlegg. For eldre hytter er det mogleg å kople seg på friviljug.
- m) All graving i samband med påkobling til vann- og avløpsanlegg skal gjerast skånsamt i terrenget. Etter graving og legging av leidningar skal terrenget førast tilbake til opprinneleg utsjånad.
- n) Skogen skal skjøttast på ein slik måte at den tek vare på eit heilskapleg skogsbilete. Det er ikkje tillete med flatehogst i området.
- o) I bebyggelsesplanar skal eksisterande vegetasjonsgrupper som er verdifulle grunna storleik / omfang, plassering eller art, være målt inn og synt på kart. Der omsyn til landskap og / eller klimavern tilseier det, skal ny vegetasjon etablerast samstundes med bygningane.
- p) Køyring i samband med anleggsverksemd skal skje på eksisterande vegar. Der det er naudsynt med transport utanom vegar skal dette skje på frosen mark. Terrenget skal under alle høve ikkje påførast skade. Utbyggjar er ansvarleg for utbetring av skader der dette likevel skjer.
- q) Etter at reguleringsplanen er vedteken er det ikkje lov til å etablere privatrettslege avtalar i strid med planen.

§4 Byggjeområde

4. 1 Turistverksemd T1-T3

- a) Området er avsett til turistverksemd og anna serviceverksemd for hyttene. Hovudbruken skal vere overnatting med ulike standardklasser. TU= 35%.
- b) Bygga skal take omsyn til lokal byggjeskikk og delast opp i mindre einingar med mellombygg. Bygga skal oppførast i ein etasje.
- c) Det skal setjast opp fellesbygg i to etasjar.
- d) Alle bygg og andre anlegg skal vere terrengtilpassa.
- e) Det skal opparbeidast høvelege uteområde for opphald i samband med bygningane.
- f) Parkeringsbehovet skal løysast på eigen tomt, eller på felles opparbeidd parkeringsplass.
- g) Tilkomst til anlegget skal vere frå kommunal veg/ parkeringsplass..
- h) Bygningar og andre anlegg skal vere tilgjengelege for handikappa.
- i) Delar av anlegget skal ha buføremål.
- j) Innanfor byggjeområda avsett til turistverksemd kan det oppførast hytte for allmennyttige føremål (Røde Kors).
- k) Anlegget skal vere tilknytt kommunalt vatn - og avløpsanlegg og gjere bruk av desse.

4.2 Turistverksemd T4

- a) Området er avsett til utviding av Bortelidseter.
- b) Det kan oppførast bygg i 2 etasjar. Alle nye bygg skal oppførast i same stil som eksisterande.
- c) Parkering må løysast på eigen grunn.
- d) Det skal vere tilgjenge for handikappa.
- e) Anlegget skal vere tilknytt kommunalt vatn - og avløpsanlegg og gjere bruk av desse.

4.3 Turistverksemd, T5

- a) Det kan drivast kommersiell overnatting i hytta.
- b) Påkobling til kommunalt vann- og avløpsanlegg må gjerast før hytta vert tatt i bruk til slik verksemd.
- c) Hytta kan byggjast på for utviding av verksemda.
- d) Parkering skal vere på eigen grunn eller på felles opparbeidd parkeringsplass.

e) Tilkomst til hytta via eksisterande avkøyring for veg ned til Gråtarmyra.

4.4 Hytteutbygging, E, H

Byggeområda er avsett til fortetting(E) og utbyggjing(H) med hytter. Nedanståande tabell er å vurdere som maksimaltal for utnytting. Bygningsrådet kan godtake bebyggelsesplanar med hyttetotal inntil det oppgjevne talet i fylgjande tabell:

felt	antal
E1	15
E2	7
E3	12
E4	17
E5	2
E6	22
E8	24
E9	20
E10	12
E11	4
E12	7
E13	5
E14	15
E15	15
E16	5
E17	6
H1	8
H2	10
H3	10
Totalt ant. hytter:	216

Hyttene skal nyttast til fritidsbustad og plasserast i samsvar med detaljering i bebyggelsesplanen. For dei ulike områda gjeld:

- I områda E1-E17 kan kvar festetomt byggjast ut med eit samla bruksareal som ikkje overstig 100 m². Det kan byggast frittståande tilbygg/anneks der bygningsstyresmaktene gir løyve til dette. Teknisk sjef kan gi løyve til frittståande bygg med grunnflate opp til 15 kvdm. Teknisk utval kan i særskilte høve gi løyve til frittståande tilbygg opp til 30 kvdm. Det kan ikkje gjevast dispensasjon ut over desse grensene. Arealet av tilbygg/anneks inngår i samla tillate bruksareal for tomtene. For teig E14 skal det i utarbeidinga av bebyggelsesplanen innarbeidast tilstrekkeleg parkeringsplassar og heilårsveg for feltet.
- I områda H1- H3 kan kvar festetomt byggjast med eit samla bruksareal som ikkje overstig 150 m². Det kan gjevast løyve frå bygningsstyresmaktene til å sette opp frittståande nybygg. Total grunnflate av bygningane på eigedomen skal ikkje overstige 150 m². Det er ikkje tillete å bygge frittståande toalett, garasje eller vedbu. Ein føreset at kravd minsteavstand til nabobebyggelse skal fylgjast.

- c) Hyttene skal oppførast i ei høgd. Bygningsstyresmaktene kan godkjenne utnytting av loftstrom på tomter der dette kan passe. Bygningane skal ha saltak (min 25 maks. 32 grader) med møneretning i hovudregel parallelt med kotene. Tilbygg / anneks skal ha same takvinkel som hovudhytta.
- d) Det vert ikkje høve til å gjerde inne hytter eller påføre omkringliggjande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er naudsynt for å oppføre bygningane.
- e) I bebyggelsesplanen må det fastsetjast byggelinjer som styrer bygging av hyttene slik at dei ikkje vert liggjande i silhuett. Bygningsstyresmaktene skal sjå etter at det vert ståande att mest mogleg av den eksisterande vegetasjonen.
- f) Nye hytter skal plasserast slik at dei ikkje øydelegg utsikt uturvande, gir sjenerande innsyn til eksisterande hytter eller på anna måte uturvande innverkar på det private hyttelivet.
- g) Nye hytter skal ligge med god avstand til alminnelege ferdselsårer, min. 30 meter.
- h) Kvar tomt skal ha tilgong til biloppstillingsplassar som må kunne brøytast om vinteren.
- i) Alle nye hytter skal tilknyttast kommunalt vann- og avløpsanlegg og nytta desse.
- j) Område H3 skal ha tilkomst gjennom område H13 i reg.plan for Langatjønn-Hesteheii.

§ 5 Landbruksområde

- a) I landbruksområda kan det drivast skånsam skogsdrift og tradisjonelt jordbruk.
- b) Skogsbilvegar skal byggjemeldast. Bygging av skogsbilvegar skal samordnast med behov for tilrettelegging av turvegar.
- c) Hogstavfall skal ryddast vekk frå turvegane.

§ 6 Offentleg trafikkområde

6.1 Køyrevegar

- a) Områda skal nyttast til køyrevegar.
- b) Regulert areal til vegføremål er 6, 5 meter til kvar side frå senterlinje veg. I tillegg kjem areal til skjæringstopp og fyllingsfot.

6.2 Parkering

- a) Området skal nyttast til parkeringsplassar opne for ålmenta.
- b) Ved utviding av parkeringsplassen skal det leggjast vekt på tilpassing til omkringliggjande terreng.
- c) Parkeringsplassen skal haldast vedlike slik at dei ikkje skjemmer området sumartid.

§ 7 Friområde

7.1 Ljosløype

- a) I markert område, F1 kan det byggjast ljosløype (S1) som avmerka på plankartet.
- b) Traseen skal opparbeidast og ryddast i 4,5 m breidde for løypemaskin. Traseen skal leggjast slik at skjæring og fylling er minimale. Dekket skal være bark eller jorddekt grusfundament som såast til med grasblanding for høg fjell.
- c) Stolpar skal vere av tre og setjast opp i jamn rytme og slik at dei ikkje skapar visuelt kaos.
- d) Det skal vere vedtekter for drift som godkjennast av Bygningsstyresmaktene. Dette gjeld særleg for tidsavgrensa ljøssetting.

7.2 Alpinanlegg S2

- a) Området er avsett til vintersportsaktivitetar.
- b) Nedfartsløypene skal plastrast og såast til. Det skal brukast grasblanding for høgfjell.
- c) Farlige område skal merkast og sikrast.
- d) Det kan setjast opp enkle konstruksjonar for vindaugskjerming. Det skal leggjast vekt på at dei ikkje skal vere skjermende sumarstid, evt. konstruerast slik at dei kan fjernast om sumaren.
- e) Utforminga og vedlikehaldet skal være slik at anlegget ikkje verkar skjemmande sumarstid. Heisanlegg som er tatt ut av den daglege drifta og som ikkje er tenkt satt i drift i næraste framtid bør fjernast og terrenget settast i stand.
- f) Det kan førast opp bygg som har direkte tilknytning til drift og utvikling av alpinanlegget, men ikkje med overnattingsføremål.
- g) Ved utviding av anlegget skal godkjent bebyggelsesplan ligge til grunn.

7.3 Andre aktivitetar S3

- a) I området kan det leggst tilrette for andre aktiviteter innafor lek, idrett og sport med hovudvekt på sumaraktivitetar.
- b) Det skal utarbeidast bebyggelsesplan for området.
- c) Anlegget skal vere tilgjengeleg for ålmenta.

§ 8 Fareområde

8.1 Høgspentanlegg

- a) Det er ikkje tillete å bygge nærmare høgspentlynne enn 7,5 meter. Tilsvarende er det ikkje tillete å byggje nærare lågspentlynne enn 2,5 meter.

8.2 Skytebane

- a) Innafor fareområdet er det tillete å oppføre standplass for skiskyting. Før skytebanene vert teken i bruk skal dei støymessige tiltak tilfredsstille dei faste støygrensene, jfr. «Retningslinjer for begrensning av støy fra skytebaner- behandling etter forurensningsloven og plan- og bygningsloven, Rundskriv T-2/93, Miljøverndepartementet».
- b) Utforming og vedlikehald skal være slik at anlegget ikkje verkar skjemmande sumarstid.
- c) Det skal utarbeidast bebyggelsesplan med vedtekter for bruk og organisering.

§ 9 Spesialområde

9.1 Private vegar

- a) Traktorveger avmerkt på reguleringsplankartet kan opparbeidast til køyrbar heilårsveg, maksimalt 4,0 m breie.
- b) Vegen skal tilpassast terrenget. Grøfter og stikkrenner skal ikkje vere skjemmande.

9.2 Bubil

- a) I området kan det tilretteleggast for oppstilling av bubar med tilgang til straum, vatn og toalett-tømeanlegg.
- b) Det er ikkje tillete med permanent oppstilling av campingvogner i området.

9.3 Spesialområde bevaring område med kulturhistorisk verdi

- a) Området skal skjøttast med det føremål å bevare eller gjere tydeleg driftsform i eldre tider i landbruket på Bortelid.
- b) Bygningane kan nyttast til næringsverksemd som kan sameinast med tradisjonar i Åseral.
- c) Ombygging og nybygging må ta omsyn til den kulturhistoriske verdien av gardsmiljøet.

9.4 Kommunaltekniske anlegg

- a) Bygning skal plasserast diskret i terrenget.
- b) Det kan opparbeidast veg til renseanlegget. Vegen skal ikkje verke skjemma i landskapet, men liggje diskret og vere terrengtilpassa.
- c) For bygningen gjeld dei felles føresegnene for utbygging.
- d) Installasjonar i samband med leidningsnett skal ha ein diskret plassering og ei tiltalande utforming.

9.5 Frisiktssone

- a) Frisiktssona fastsettast etter reglane i vegnormalen, med utgangspunkt i standardklasse hovudveg i spredt bebyggelse. Frisiktssona fastsettes i bebyggelsesplan for dei einskilde avkøyringane.
- b) Innanfor frisiktssoner er det ikkje tillete med anlegg og vegetasjon over 0,5 m som kan hindre siktforholdene for biltrafikk. Bygningsstyresmaktene avgjer i tvilstilfelle kva for anlegg og vegetasjon som hindrar sikt.

9.6 Friluftsområde

- a) Grøntområda innanfor planområdet er ein del av eit overordna nett av grøntkorridorar, oppgjevne i kommunedelplanen for Bortelid. Grøntområda skal sikre tilkomst til friluftsområde, sportsanlegg m.m. og være nærområde for leik og opphald i dei einskilde hyttefelt.
- b) Bygningar vert ikkje tillete oppført med mindre dei er meint til å fremje friluftslivet, eller der det er hytter som allereie er godkjende av bygningsstyresmaktene.
- c) Det kan gjevast løyve til tilrettelegging og utvikling av vassdragnære areal for friluftsbuk så sant desse ikkje forringer verdien av landskapskvalitetar, naturvern, friluftsliv, leveområde for fisk og vilt, kulturminner og kulturmiljø. Vegetasjon langs vatn og vassdrag bør i hovudsak få stå.
- d) I området kan det ryddast og merkast turvegar, båtplass, badeplass, rasteplass. Rydding skal gjerast på ein måte som ikkje skjemmar naturen. Skilting / merking skal vedlikehaldast og gjerast på ein natur- og stadtilpassa måte.
- e) Ved opparbeiding av nye turvegar / plassar skal ansvaret for vedlikehaldet vere klårlagt.
- f) Turvegar skal kunne brukast til oppkøyring av skiløyper vinterstid.
- g) Informasjonstavler kan settast opp på sentrale knutepunkt for ferdsel. Desse skal ha ein stadtilpassa utforming og plassering med fast informasjon som vert halden vedlike og oppdatert.
- h) Avfallskasser kan setjast opp i samband med rasteplassar o.l. dersom det er dokumentert ressursar til å tømme dei med tilfredsstillande mellomrom.
- i) Det er ikkje tillete å parkere campingvogn eller bubil i desse områda.

§ 10 Fellesområde

10.1 Parkering

- a) I område der det er høve til å opparbeide parkeringslommer til privat bruk skal desse godkjennast av bygningsstyresmaktene før opparbeiding tar til.
- b) Parkeringsplassene skal liggje naturleg i terrenget og skiltast på ein diskret og stadtilpassa måte.

10.2 Felles vva- og el- anlegg m.v.

- a) Felles vatn-, straum- og avlaupsanlegg skal leggjast ved opparbeiding av felles tilkomstveggar. Det kan og oppførast mindre konstruksjonar for avfall, oppslagstavler o.l., i samband med felles parkeringsplassar etter godkjenning av bygningsstyresmaktene. Det er krav om at fellestiltak skal vere ferdigstilte før eller samstundes med at hyttebygging startar opp.

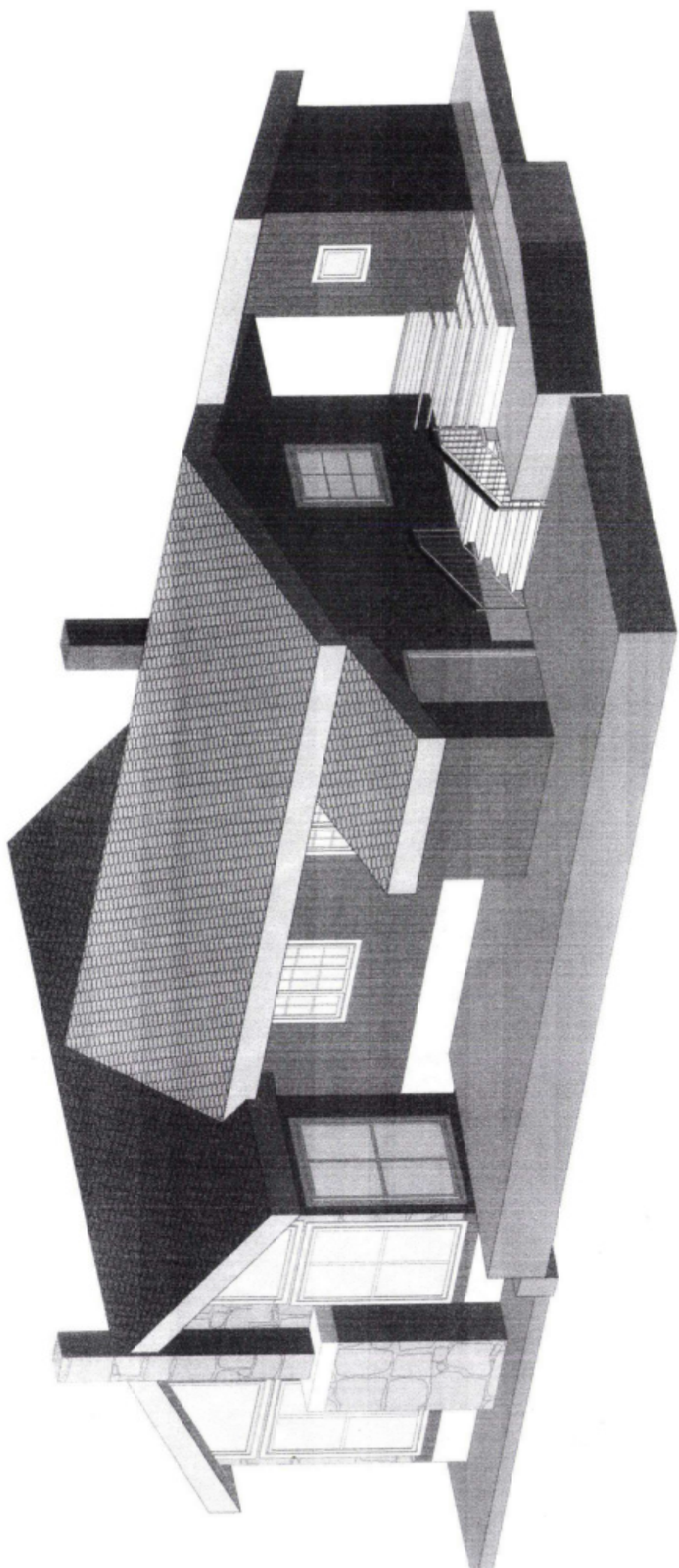
§ 11 Dispensasjon

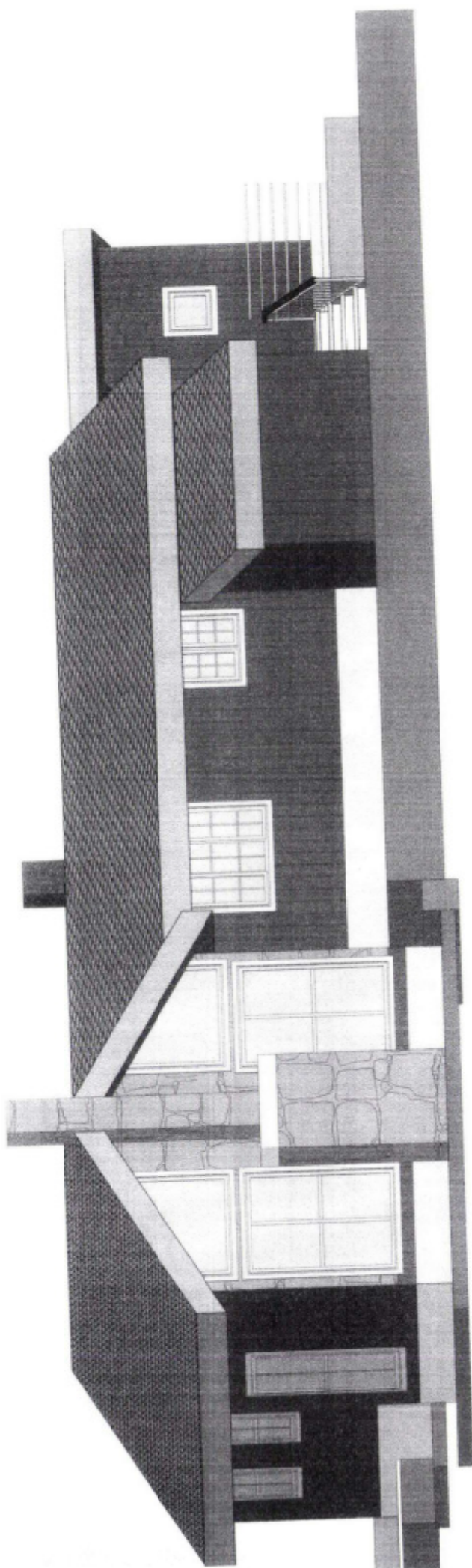
- a) Når særlege grunnar ligg føre kan bygningsstyresmaktene dispensere frå reguleringsføresegnene innanfor ramma av gjeldande føresegner i plan- og bygningslova.

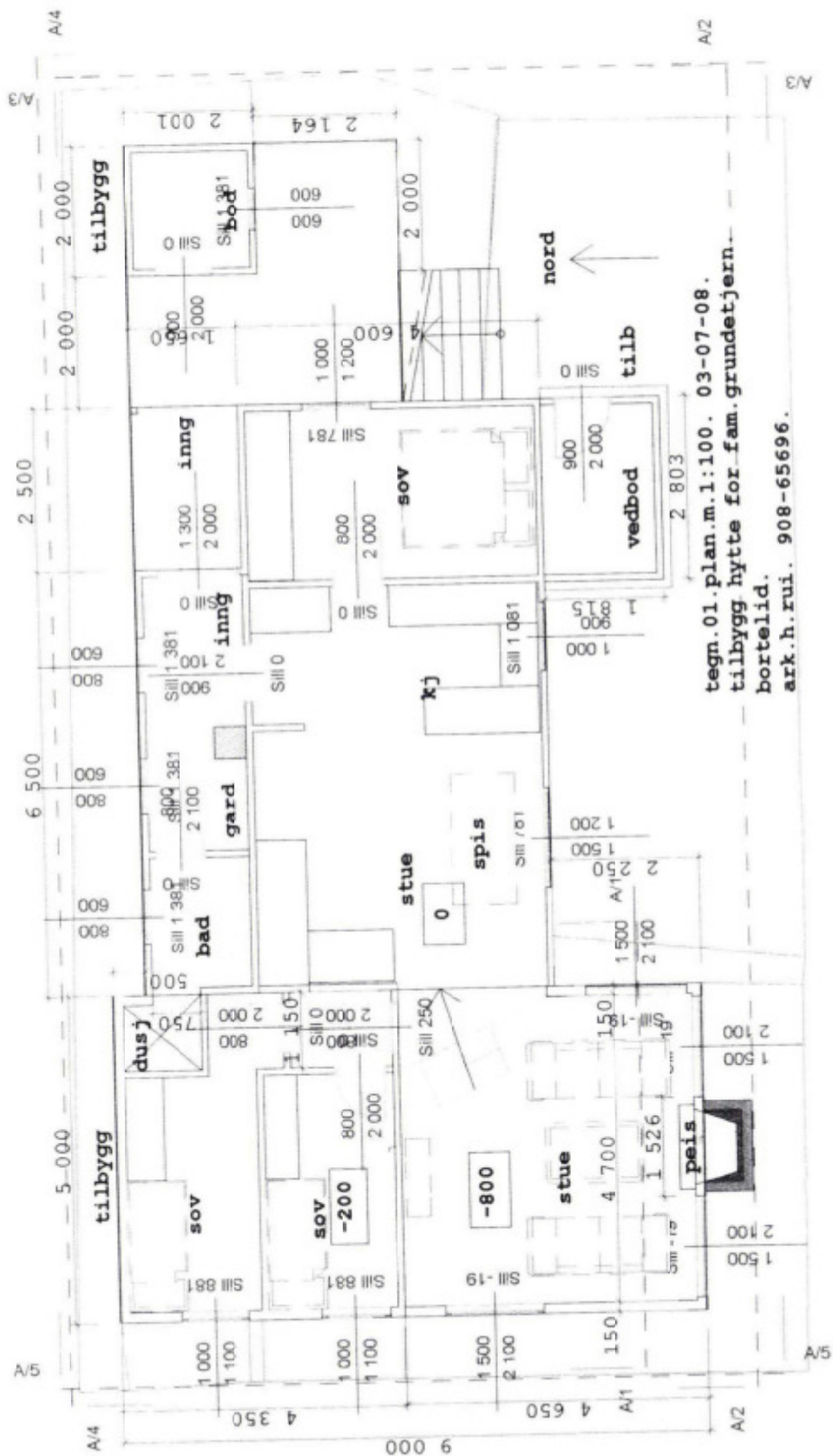
Reguleringsplanen er vedteken av Kommunestyret i møte den 27. november 1997, sak 97/0052. Mindre vesentleg endring gjort i teknisk utval i møte 9 des. 04, sak 04/0135 "opning for bygging av boder" i området E 1 – E 17.

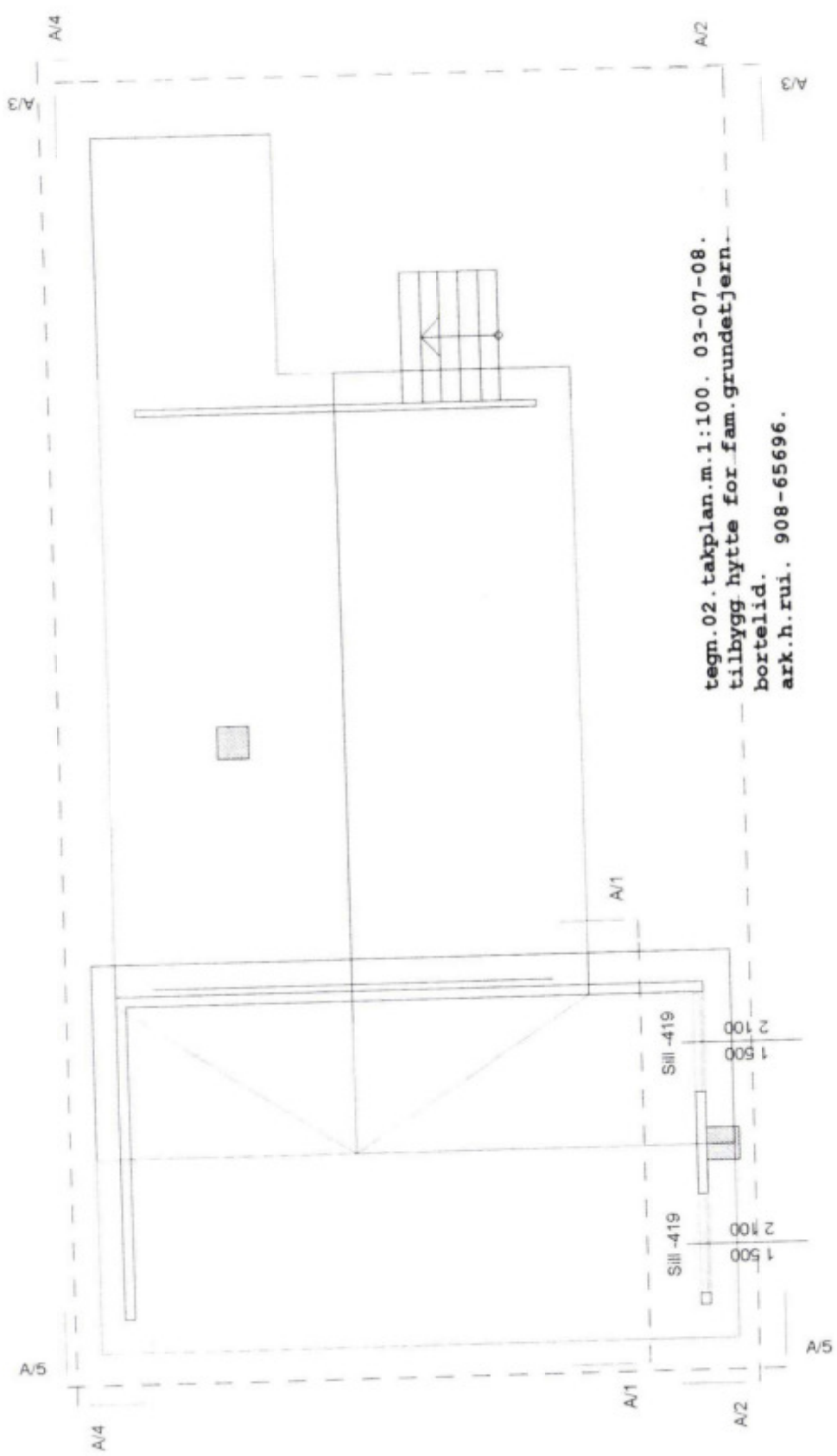
Åseral 9/3-05


Jørgen Åsland
ordfører

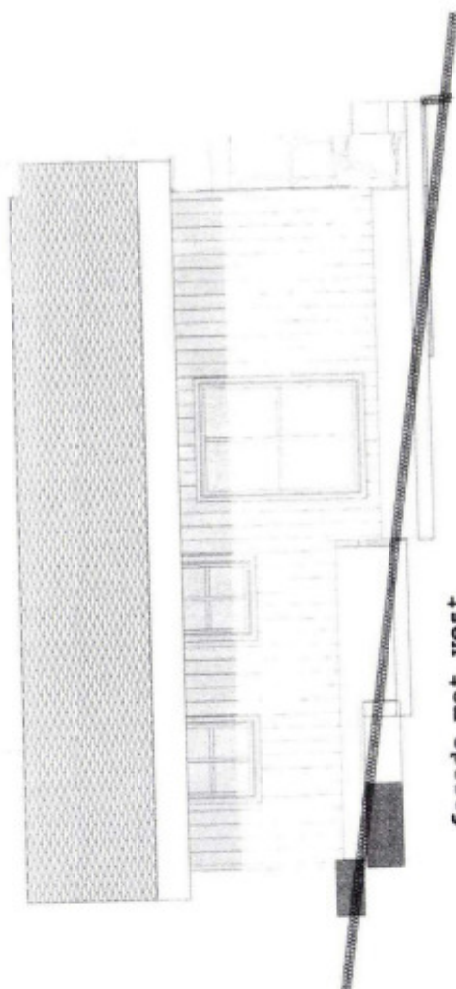






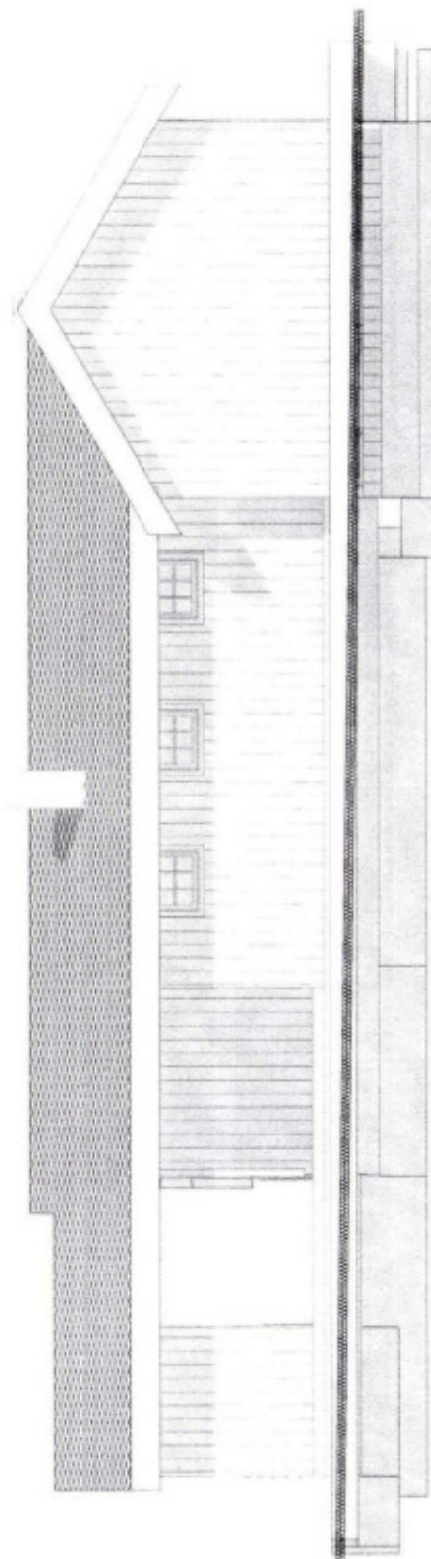


tegn. 02. takplan. m. 1:100. 03-07-08.
tilbygg hytte for fam. grundetjern.
bortelid.
ark. h. rui. 908-65696.



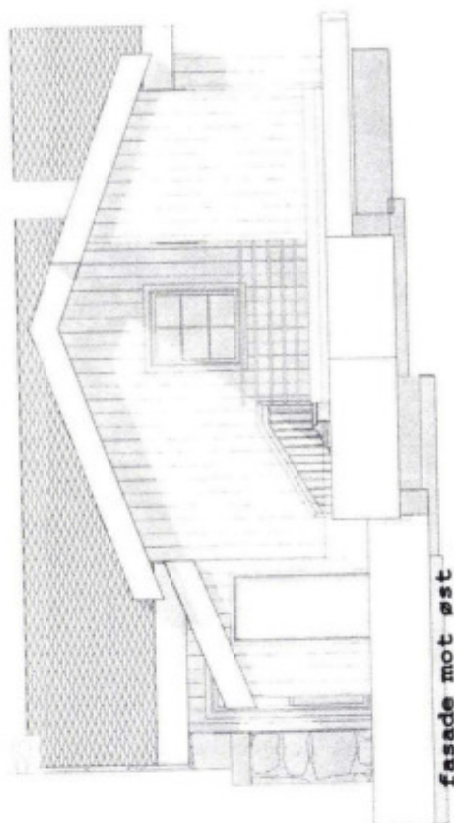
fasade mot vest

tegn. 07. vest. m. 1:100. 03-07-08.
tilbygg hytte for fam. grundetjernn.
bortelid.
ark.h.rui. 908-65696.

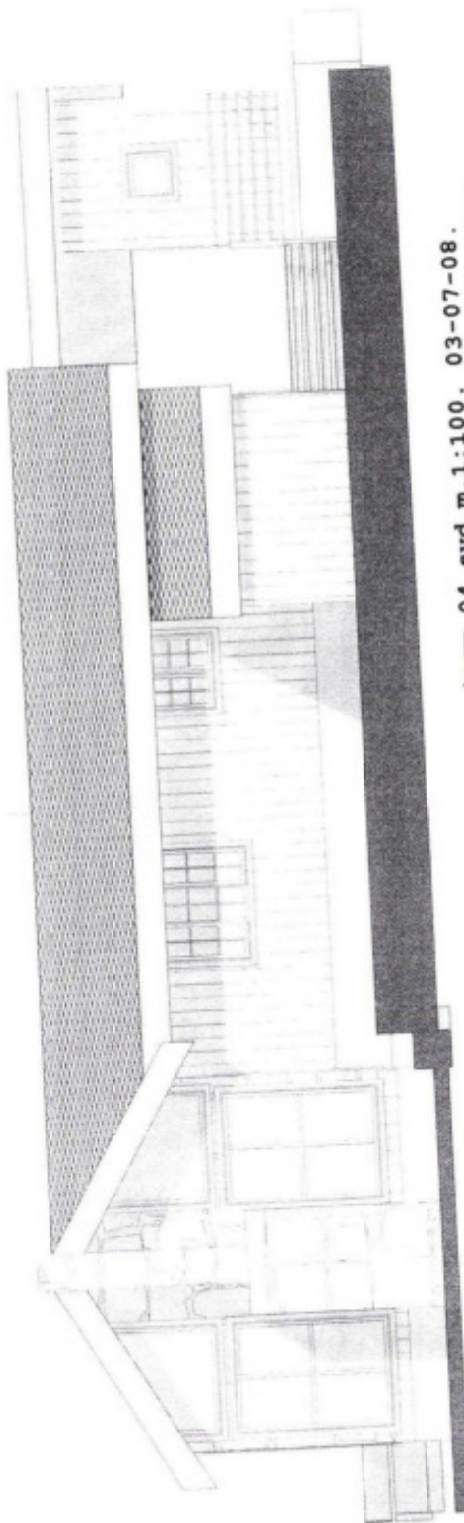


fasade mot nord

tegn.06.nord.m.1:100. 03-07-08.
tilbygg hytte for fam.grundetjern.
bortelid.
ark.h.rui. 908-65696.

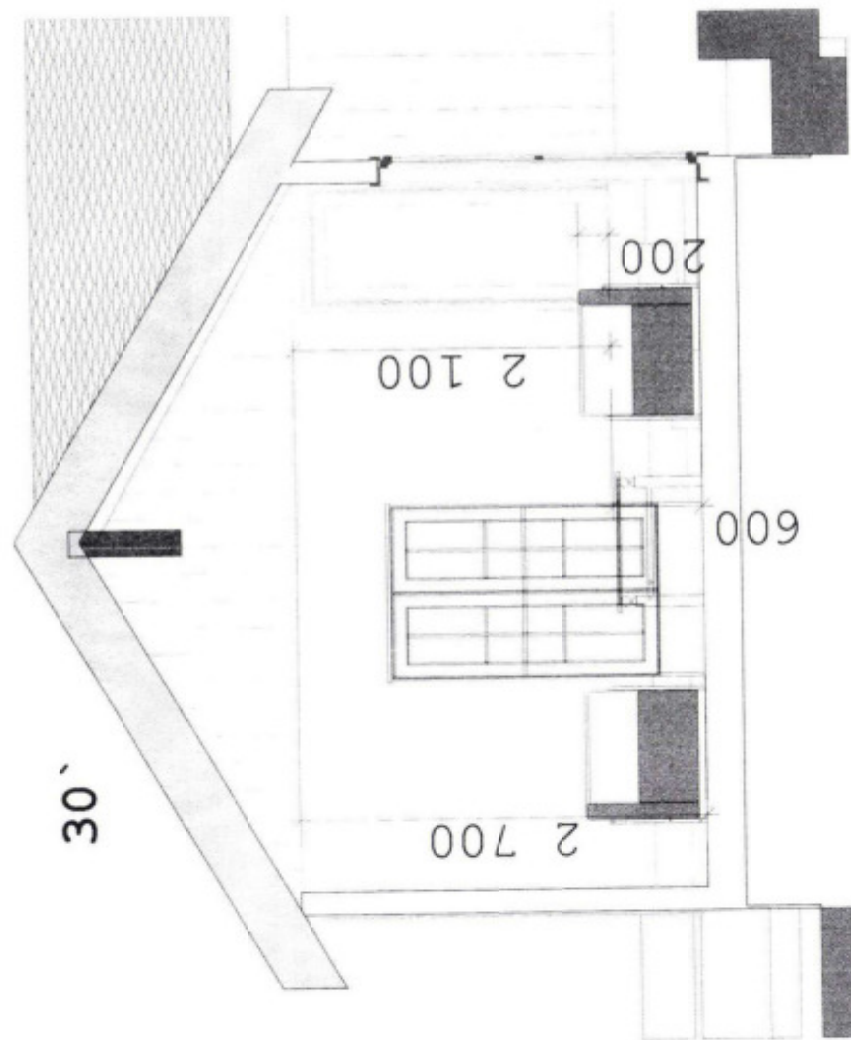


tegn.05.øst.m.1:100. 03-07-08.
tilbygg hytte for fam.grundetjern.
bortelid.
ark.h.rui. 908-65696.

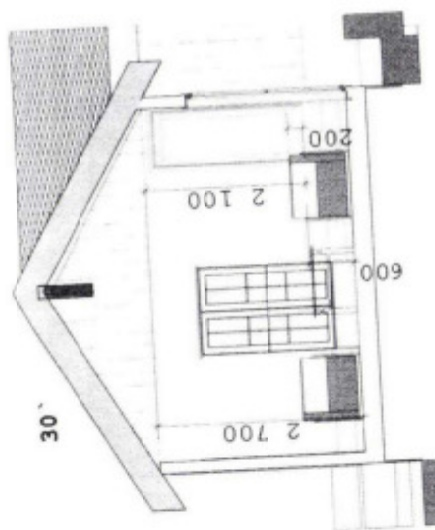


fasade mot syd

tegn.04 syd.m.1:100. 03-07-08.
tilbygg hytte for fam.grundetjern.
bortelid.
ark.h.rui. 908-65696.



tegn. 03. snitt a-1.m. 1:50. 03-07-08.
 tilbygg hytte for fam. grunnetjønn.
 bortelid.
 ark.h.rui. 908+65696.



tegn. 03. snitt a-l.m. 1:100. 03-07-08.
 tilbygg hytte for fam. grunnetjønn.
 bortelid.
 ark.h.rui. 908-65696.



Åseral kommune

AVD. FOR TEKNISK OG PLAN

Godkjenning av melding

Saksnr.

2008/622 2

Eigedom/byggestad

Gnr.

9

Bnr.

5

Festenr.

369

Seksjonsnr.

Tiltakshavar (namn og adresse)

Arvid Grundetjern

Nesvegen 13

4700 Vennesla

Meldingstype		Meldingsdato
	Driftsbygningar i landbruket (jf plbl § 81)	
x	Mindre byggearbeid på bustad – eller fritidseigedom (jf plbl § 86 a)	23.7.2008
	Mellombels eller transportable bygningar, konstruksjonar og anlegg (jf plbl § 80)	

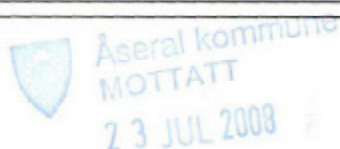
Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		
Fritidsbygg (hytter, sommerhus)		
Meldinga gjeld	Bruksareal	
Tilbygg til eksisterande hytte	49,6 m2	
Vedtak fatta av	Vedtak dato	Vedtaksnr.
Rådmannen - delegert	15.08.2008	355/08
Vilkår • <i>Vindauge i møne, oppunder tak må og ha ei sprosseinndeling i horisontal og vertikal retning lik vindauge under.</i> • <i>Tiltakshavar må sjølv sjå til at tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslova, planer i området eller anna regelverk</i> • <i>Reglane om minsteavstand til veg, nabogrense og kraftleidningar må haldast</i> • <i>Tiltaket må utførast i samsvar med melding</i>		
Klageadgang Denne avgjersla er eit enkeltvedtak etter forvaltningslovas bestemmingar som kan påklagast av partane til overordna forvaltningsorgan innan 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adresse, jfr. Forvaltningslovas § 27, tredje ledd. Klagen skal sendast skriftleg til Åseral kommune. Ein slik klage kan føre til at avgjersla vert omgjort. Bygningsmyndigheita er ikkje ansvarleg for tap som tiltakshavar måtte lide ved ei slik omgjerding.		

Underskrift		
Åseral	Dato 15.08.2008	Sakshandsamar Jan Stangvik

Melding om tiltak

etter plan- og bygningsloven §§ 81, 85, 86 a

Stempel



Til kommune:

Åseral

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?

☐

Ja

☒

Nei

Hvis ja, skal NBR nr 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggsted	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr	
	9	5	369				
Tiltakets art	Adresse					Postnr	Poststed
	Kvitfosslia 4					4540	Åseral
Tiltakets art	☐ Driftsbygning i landbruket ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg ☒ Mindre byggearbeid						
	Spesifiser kort tiltakets art Tilbygg						

Forhåndskonferanse

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

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene	Vedlegg nr E -
-------------------	---	-------------------

Arealdisponering

Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☒ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan Sett kryss for eksisterende plan														
	Spesifiser nærmere														
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		Tillatt grad av utnyttning 100 m ²												
	Beregningsregler i reguleringsplan ☐ Prosent bebygd areal (%BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m ²) ☐ Prosent tomteutnyttelse (% TU) ☐ Annet														
Oppmålt tomt	☐ Ja ☒ Nei		Tomteareal												
Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Eksisterende bebyggelse</th> <th>Ny bebyggelse</th> <th>Sum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Antall etasjer (TEK § 4-1) 1</td> <td>1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5) 46,4 m²</td> <td>48,21 m²</td> <td>94,61 m²</td> </tr> <tr> <td>Bebygd areal (NS 3940) m²</td> <td>m²</td> <td>m²</td> </tr> </tbody> </table>			Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum	Antall etasjer (TEK § 4-1) 1	1		Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5) 46,4 m ²	48,21 m ²	94,61 m ²	Bebygd areal (NS 3940) m ²	m ²	m ²
	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum												
	Antall etasjer (TEK § 4-1) 1	1													
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5) 46,4 m ²	48,21 m ²	94,61 m ²												
	Bebygd areal (NS 3940) m ²	m ²	m ²												
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket															
Vis beregning av grad av utnyttning															

Arealdisponering (forts.)

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
			7,5 m	10 m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	☐ Ja	Avstand	☒ Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	☒ Ja	Avstand	☐ Nei
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her meldes om være avklart med berørt myndigheter/rettighetshavere				Vedlegg nr 1 -

Tilknytning til veg og ledningsnett

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

Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)

Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved -	
			X-koordinat:	Y-koordinat:
Koder	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	☒
Gjenpart av nabovarsel	C	1 -	☐
Situasjonsplan	D	2 -	☐
Fasadetegninger og snitt	E	3 - 13	☐
Andre vedlegg	J	-	☒

Erklæring og underskrift

Tiltakshaver			
Tiltakshaver forplikter seg til å la gjennomføre tiltaket iht plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr
Arvid Grundetjern	38157983	91537550	
Adresse	Postnr	Poststed	
Nesugen 13	4700	Vennesla	
E-postadresse	☒ Enkeltperson ☐ Foretak/lag/sameie ☐ Off. virksomhet		
espengru@online.no			
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
4/7-08	Arvid Grundetjern	ARVID GRUNDETJERN	

*Stangre kr. 100.-*Avskrift av dagbok nr. *2501 1973*
Vedlegg tilMandal sorenskriverembete *28/8-73**B28*A v t a l e
om feste av hyttetomt.

1. Oddmund Repstad fester herved ei hyttetomt til Edith Tryland av eigendommen vår g.nr. 9 b.nr. 1 - 5 i Åseral. Festet gjeld for 50 år. Festaren har rett til å fornye festet for år om gangen.
2. Hyttetomta har desse grensane:
Hytte nr. 4 Trettarhola i reguleringsplan for Borteli.
Grensene: Mot syd til vegen, mot vest til bekken, mot nord og øst til Borteli - grensa. Og ligger ellers i samevar med utarbeidet hytteplan for Bortelid.
3. Tomta har rett til veg i samevar med planen.
4. Tomta har rett til vasshenting ved (i)
5. Tomta har rett til bruk av strandlina som er utlagt til same bruk for hyttane i området.
6. Bortfestaren har rett til mindre grensereguleringar tomtene i mellom, dette om føremålet med reguleringa er å gjennomføre utbyggingsplanen. Han har derunder også rett til å nytte mindre deler av grunnen til nødvendige vegar.
7. Leiga for tomta er kr. 200.00 pr. år. Leiga skal betalast innan 15. jan. kvart år og då forskottsvis for sitt år. For leiga i 3 år tilbake har bortfestaren 1. priorites pant i tomt og hytte. Leiga kan regulerast kvart 10. år. Reguleringa skjer i høve til levekostnads-indeksen. Om usemje om leiga kjem opp, vert ho å avgjera med bindande verknad av lensmannen i Åseral og to mann, ein oppnemnd av kvar av partane.
8. Sal av hytta.
Om hytta vert seld, må kjøpar og seljar søkje bortfestaren om nytt feste på tomta. Bortfestaren har rett til å halde seg til seljaren for skuldig tomteleige m.m. til den nye festaren er godkjend. Skjer salet til festaren sine nærmaste så som, born, foreldre, borneborn, ektefelle eller syekin, kan bortfestaren ikkje nekta å godkjenne ny festar utan at det føreligg sers viktige grunner for å nekte godkjenning. Bortfestaren må godtgjere at så er tilfelle. Om salet skjer til andre kan godkjenning nektes om det føreligg rimelig saklig grunn.
9. Hyttebygg må oppførast som fastsett i "reguleringsbestemmelser for del av Bortelid" og skal godkjennast av reguleringsarkitekten. Hytta må alltid haldast i forsvarleg stand og det skal haldast reint og ryddig på tomta m.m.

- 2 -

10. Bråk, fyll og uorden, misbruk av radio, hyttebygging på helgedagar eller anna som kan vere til skade og ulempe for bortfestaren, eller andre, er ikkje tillatt.
11. Hund skal haldast i band i samsvar med gjeldande lover.
12. Ved bortleige er festaren ansvarleg for at festeavtalen vert halden.
13. Hytteeigaren (festaren) har ingen rettar uten om dei her nemnde.
14. Bryt han reglane kan feste seiast opp dersom bortfestaren innløyser hytta etter takst.
Det same gjeld om han eller nokon som har teke inn i hytta driver ulovleg jakt, fiske eller anna ulovleg ferd i hytteområdet eller på grunn tilhøyrande bortfestaren.
15. Tomta skal skylddelast. Kostnadene med dette og med tinglysing av kontrakta ber festaren.

.....
.....
.....
.....

Avtala er utskrevna i 2 eksp. - eit til festar og eit til bortfestar.

Aseral den 6. august 1970.

.....
Bortfestar.

.....
Tore Ripsrud

.....
Festar.

Vi vitnar at festeavtalen er underskriven av bortfestaren/
bortfestarane og at han/dei er over 21 år.

1.
2.

Riktig gjenpart bekrefte

.....

Bekreftelse av forlengelse av festekontrakt!

Knut Repstad, grunneier gnr. 9, bnr. 5, festenr. 369. bekrefter
herved at festekontrakten på eiendommen kan forlenges
ytterligere 30 år etter utløpsdato 6. August 2020.

*Etter 2020 skal leiga reguleres etter
marketsverdi.*

Knut Repstad

Åsersal 29/05-05

K Repstad



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 kontraktsgenering 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:

Heddersvegen 103, 4540 Åseral

Gnr. 9 Bnr. 5 Fnr. 369 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.

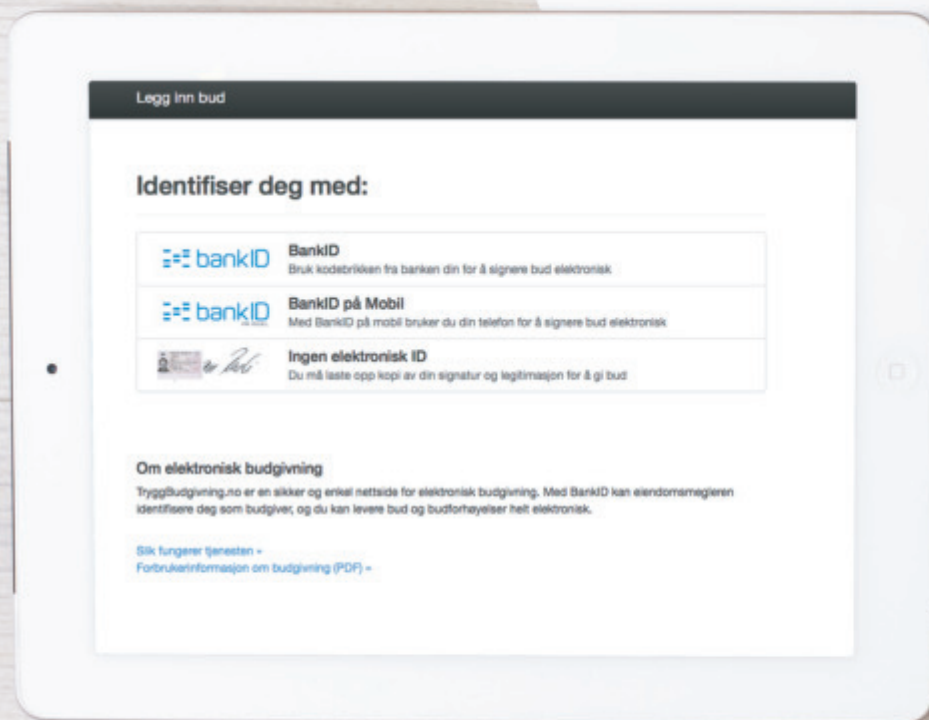
GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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