

Hotellhøgda 30

Bortelid



Prisantydning: **kr 2 290 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Flott leilighet i laftet bygg med 2 terrasser og sentral beliggenhet

OMRÅDE

Bortelid

ADRESSE

Hotellhøgda 30, 4540 ÅSERAL

Prisantydning

kr 2 290 000,-

Omkostninger: **kr 68 240,-**

Totalpris: **kr 2 358 240,-**

Kommunale avgifter: **kr 11 921,- per år**



BRA-i: 108 m²

BRA-e: 2 m²

BRA Total: 110 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2004

Soverom: 4

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Festet

Tomteareal: 501 m²

Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

95 00 00 00

geir.johansen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lund

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

Hotellhøgda 30

Lys og flott leilighet i laftet bygg med 6 leiligheter.

Sentral og attraktiv beliggenhet med gode solforhold. Flott utsikt utover Hotellhøgda. Umiddelbar nærhet til butikk, skiløyper, alpinanlegg, lysløype og nydelig turterreng sommer som vinter. Godt utvalg med oppkjørte skiløyper på vinteren og gode bade- og fiskemuligheter på sommeren. Det kan også nevnes blant annet flotte badeplasser med sandstrand, frisbeegolf bane, minigolf, sykkeløype, bensinpumper og el-bil ladere like i nærheten.

Velkommen til påmeldingsvisning!

OM EIENDOMMEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 158, seksjonsnummer 5 i Åseral kommune.

Innhold

2 etg.: (med inngang fra bakkeplan) Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, bod og 2 soverom.
3 etg.: Loftstue (ikke godkjent for varig opphold), bad og 2 soverom.
Utvendig bod. 2 terrasser og felles platting for bygget.

Standard

Lys og flott leilighet i laftet bygg med 6 leiligheter. Innhold 2.etg.: Gang med garderobeplass og inngang praktisk bod. Stue med peisovn, spiseplass og utgang nybygd terrasse. Åpen kjøkkenløsning med malt innredning, godt med skap/benkplass samt komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Bad med dusjkabinett, wc, baderomsinnredning og vaskemaskin og tørketrommel. 2 soverom og utvendig bod ved inngangspartiet. 3.etg.: Romslig loftstue med peisovn og utgang ny terrasse (loftstue er ikke godkjent for varig opphold). Bad med dusjkabinett, boblebadekar, baderomsinnredning og wc. 2 soverom hvorav det ene har utgang terrasse og det andre har plassbygde senger. Bygget har også en felles platting.

Areal

BRA - i: 108 m²
BRA - e: 2 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 110 m²
TBA: 38 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje
BRA-i: 62 m² Bod , Soverom , Soverom 2, Gang , Bad/vaskerom , Stue/kjøkken
BRA-e: 2 m² Utv bod

2. etasje
BRA-i: 46 m² Soverom , Soverom 2, Bad , Loftstue

TBA fordelt på etasje

1. etasje: 20 m²
2. etasje: 18 m²

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde.
Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Byggemåte og tilstandsrapport

Torvtak. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater. Pipe beslått. Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. Vannbord og vindski av tre. Laftet konstruksjon. Trevinduer med isolerglass. Balkongdører oppe, tredører med isolerglass. Funksjon OK. Balkongdør nede, tredør med isolerglass. Funksjon OK. Inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK. Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Etasjeskille i tre.

Tilstandsrapport basert på innholds krav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med

opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 22.01.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Leilighet i sameie. bygget 2007. Attraktiv beliggenhet, like ved skiløype, butikk, alpinanlegg mm. Leiligheten har en innholdsrik planløsning med 4 soverom og 2 stuer. Gode terrasser begge sider. Leiligheten har en god bruksverdi, men har en historikk fra bygging. Laftet konstruksjon fra Øst-Europa med en påfølgende konkurs hos utbygger medførte at bygget ikke er bygget iht dagens standard og krav. Dette medfører at det ikke er fuktsikringsløsninger på våtrom, skjevheter i gulvdekker og andre forhold. Avvikene er nevnt i rapport i den grad kjent og mulig å undersøke. Avvik og vedlikehold kan derav forekomme. En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggeteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport. 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. Ikke alle utvendige forhold er vurdert da det ikke er tilgang til konstruksjon eller det er felles bygningsdeler/vedlikehold. 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:

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. - Det er merkbare skjevheter i gulvdekker. Oppe er det en høyde ved trappen, og måler man fra trapp mot balkong så går gulv i en svalke. Fra trapp til via midt på gulv mot balkong så er det ca 7cm nivåforskjell, før det så går opp igjen mot yttervegg til ca 3,5cm høydeforskjell fra trappen. Dette antas å stamme fra laftet konstruksjon og setninger, men anbefales å holde under naturlig oppsyn.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på

vegg i trappeløpet. Kun midtstolpen, ingen håndløper som iht NorskStandard gir tg3.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv: I et våtrom ønsker mann fall mot sluk slik at evt vannsøl eller lekkasjevann ledes dit. NorskStandard gir tg3 når det er stedvis feil fall i rommet. Fra dør er det noe fall mot badekar, og ingen sluk der.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er ikke synlig noen membranløsning som ansees tilfredsstillende i sluk. Videre er det sprekk i silikonfug bak wc mm, samt trelister langs gulv. Det er ikke fuktsikringsløsninger i rommet som vil lede vann til sluk ved evt lekkasje eller vannsøl. Rommet fungerer i normalt bruk fordi det er dusjkabinett hvor vann ledes direkte i avløp.

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Sluk ikke tilgjengelig pga fast sokkel kabinett og skrudd fast. Det er ikke membranløsning iht dagens krav og standard i rommet, synlig på oppkantflis hvor det stedvis er trelister mm.

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold: Brannslukkingsapparat får tg3 grunnet alder (fra 2009). Et nede, men ukjent årgang.

TG2:

Utvendig > Takteking: Torvtak har stedvis glidd ned litt slik at knotteplast ligger synlig, oppsyn. Det er stedvis noe istapper fra takrenner som kan skyldes noe feil/lite lufting i takkonstruksjon. Dette kan erfaringsmessig i visse klimatiske forhold bygge seg opp i takrenner, og opp under takteking og medføre lekkasje inn.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det gjøres oppmerksom på at laftet konstruksjon ikke har noen isolasjon. Trekk fra lafteknuter og mindre åpninger i laft må forventes, og etterfylling av laftevatt kan forekomme.

Utvendig > Dører: Varierende malingflass balkongdører.

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

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

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

eksponeres for direkte vannbelastning.

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon: Ingen ventilasjon i rommet som ihht NorskDStandard gir tg3.

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

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Ikke fall mot sluk iht dagens krav og standard. Stedvis noe, stedvis lite. Fungerer ved bruk av kabinett men vannsøl mm kan ligge igjen.

Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Mangler trykk knapp på wc, kan dog trykkes på flottør pinne.

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Kjøkkenfornter har en «shabby chic» stil som betyr at det skal se ut som den er stedvis slitt. Dette fremstår normalt unntatt på skuffeseksjon hvor det er noe mer slitasje/malinglass enn ellers.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Det er plastrør fra bad oppe og gjennom kjøkken. Ideelt sett brude det vært i støpejern som gir mindre lyd. Det vil oppleves sildring av vann i rørene.

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, Bad i 1 og 2 etasje tilfredsstillende ikke krav til et våtrom bygget i perioden 2007-2008.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, nytt arbeid 2024. Utført av ufaglært. Tettet gjennomføring rundt avløp badekar i 2 etasje.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid 2024. Utført av faglært. Ny terrasse på fasaden av bygget. Firma som utførte arbeidet var Aas Laft & bygg. Har dokumentasjon på arbeidet.

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja, Det er skjevhet i vegger, tak, gulv som følge av feil i konstruksjonene. Grunnmur vites ikke.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innbo og løsøre

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

Resterende møbler som spisebord/stoler, sofaer, bord og senger kan forhandles/kjøpes i tillegg. Ergo selges hytten umøblert foruten det som er oppgitt til å være en del av salgssum.

Hvitevarer

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

TOMT OG OMRÅDE

Beliggenhet

Sentral og attraktiv beliggenhet med gode solforhold. Flott utsikt utover Hotellhøgda. Umiddelbar nærhet til butik, skiløyper, alpinanlegg, lysløype og nydelig turterreng sommer som vinter. Godt utvalg med oppkjørte skiløyper på vinteren og gode bade- og fiskemuligheter på sommeren. Det kan også nevnes blant annet flotte badeplasser med sandstrand, frisbeegolf bane, minigolf, sykkelløype, bensinpumper og el-bil ladere like i nærheten. Bortelid ligger ca. 600 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder. Avstand 99 km. fra Kristiansand, 110 km. fra Mandal, 127 km. fra Arendal og 237 km. fra Stavanger.

Tomt

501 m², festet

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er festet eller punktfestet. Grunneier er Ruben Bortelid. Årlig festeavgift er pr. 2025 kr 4 104,-. Festeavtalen gjelder til den blir sagt opp av festeren eller til tomten blir innløst. Festeavgiften ble sist regulert i 2023 og festeavgiften indeksreguleres hvert femte år iht. festekontrakten. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger tinglyst forkjøpsrett for grunneier. Grunneierne har i forkant av salget bekreftet at de ikke ønsker å benytte seg av forkjøpsretten ved dette salget. Se vedlagte festekontrakt.

Adkomst

Fra Kristiansand følg RV 9 mot Evje, ta av til venstre i rundkjøring ved ESSO-stasjonen på Hornnes. Følg skilting mot Bortelid. Etter butikken og Bortelidseter, ta av første vei til venstre inn Hotellhøgda. Kjør opp bakken og leilighetsbygget ligger på høyre side. Det vil være skiltet ved fellesvisning.

Parkering

Parkering på felles parkering utenfor bygget.

ENERGI

Oppvarming

Ved og elektrisk. Peisovn i stue og loftstue. Varmekabler i gulv i gang, stue/kjøkken og begge bad.

Info strømforbruk

2024: 2 317 kWh. 250-300,- pr. mnd. i sommermånedene, 600-1.500,- pr. mnd. i vintermånedene.

Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutfgifter avvike fra oppgitte forbruk.

Energi- og oppvarmingskarakter

Rød - D

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær

Kr 830 420 pr 2023

Kommunale avgifter

Kr 11 921 pr 2025

Info kommunale avgifter

Beløpet inkluderer abonnementsgebyr vann kr. 2 088,-, abonnementsgebyr avløp kr. 5 110,-, renovasjon kr. 3 710,-, feiing kr. 556,- pr. pipeløp og målerleie kr. 457,-. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk med hhv. kr 41,- pr. m³ for vann og kr. 79,- pr. m³ for avløp.

Andre utgifter

Felles byggforsikring kr. 4 844,- pr. år for denne seksjonen.

Bortelid Utmarkslag:

Fjellparkavgift, løypekjøring og aktiviteter kr. 1 615,-

Brøyting vei og parkering ved leilighetsbygg kr. 3 569,-

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE OPPLYSNINGER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 21.05.2012. Ferdigattesten gjelder fritidsbolig med 6 enheter. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift da det ikke må forventes brannskille iht. dagens krav i en laftet leilighet.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei da soverom nede ikke har store nok vinduer til å tilfredsstille dagens krav til rømning.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Loftstue er ikke benevnt med bruk på opprinnelige tegninger og rommet må derfor anses som tilleggsareal. Loftstuen er derfor ikke godkjent for varig opphold. Balkong ut fra soverom i loftsetasje er ikke på tegninger og et vindu er byttet ut med balkongdør. Inngangsparti er endret. Det foreligger ingen dokumentasjon for utebod og plattning ved inngangsparti er større enn på tegninger. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp.

Eiendommen har installert vannmåler.

Adkomst over grunneiers eiendom med vedlikeholdsplikt.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til annet kombinert formål (497 kvm) og friluftsområde (4 kvm), tilhører reguleringsplan for næringsområde bak Bortelidseter, datert 19.12.2002. 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.

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

Legalpant

Øvrige sameiere har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4224/9/158/5:

Heftelser:

27.10.2006 - Dokumentnr: 5775 - Festekontrakt - vilkår. Gjelder feste. Årlig festeavgift: NOK 2 500. Bestemmelser om regulering av leien. Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Med flere bestemmelser.

Grunndata:

19.12.2003 - Dokumentnr: 6226 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 5. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 120/511

Rettigheter: Ingen rettigheter registrert.

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

Adgang til utleie

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

BOENHETEN

Eierbrøk

120/511

SAMEIE

Sameienavn

Sameiet Bortelid Park 5

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter må leses før budgivning. Kjøper/seksjonseier plikter å følge sameiets vedtekter. Sameiet har ingen aktiv forretningsførsel, og har ikke utarbeidet regnskap, budsjett eller husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

KONTRAKTSGRUNNLAG

Prisantydning

Kr 2 290 000

Totalpris

Kr 2 358 240

Omkostninger kjøpers beskrivelse

2 290 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

57 250,00 (Dokumentavgift)
9 900,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfridd))
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

58 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

68 240,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

2 348 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

2 358 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer, og at dokumentavgiftsgrunnlaget aksepteres av Kartverket.

Overtakelse

Etter avtale.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i

tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato.

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. 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.

Budgivning

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

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

Hvitvaskingsreglene

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder.

Dette innebærer å bekrefte kunders identitet, innhente opplysninger om reelle rettighetshavere og kundeforholdets formål og tilsiktede art. Videre skal megler kontrollere midlenes opprinnelse, samt gjennomføre kundekontroll av personer med disposisjonsrett til konto som benyttes ved transaksjoner til klientkonto.

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

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

Personopplysningsloven

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

Meglers vederlag

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 2,50 % inkl. mva. i provisjon. Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-. I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon. Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 96 435,00,- inkl. mva.

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

Selger

Inger Cathrine Nesvik

Ansvarlig megler

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

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

Oppdragsnummer

13250004

Salgsoppgavedato

05.02.2025



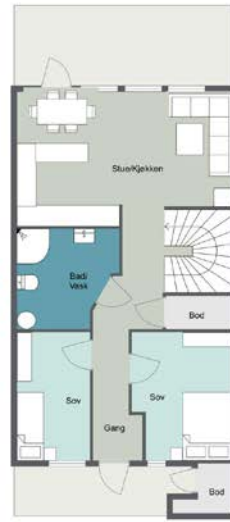












 Boligfotografer.no


SØRMEGLEREN

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





Nabolagsprofil

Hotellhøgda 30

Høyde over havet

581 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 36 min	🚗
🚋 Bortelid Linje 178	4 min	🚶 0.3 km
🚋 Bortelid skisenter Linje 178	5 min	🚶 0.3 km

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 34 min	🚗
Arendal	1 t 55 min	🚗
Stavanger	3 t 32 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bortelid	4 min	🚶
🚗 Stedjejuvet	6 min	🚶

Vintersport

Alpin

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



Aktiviteter

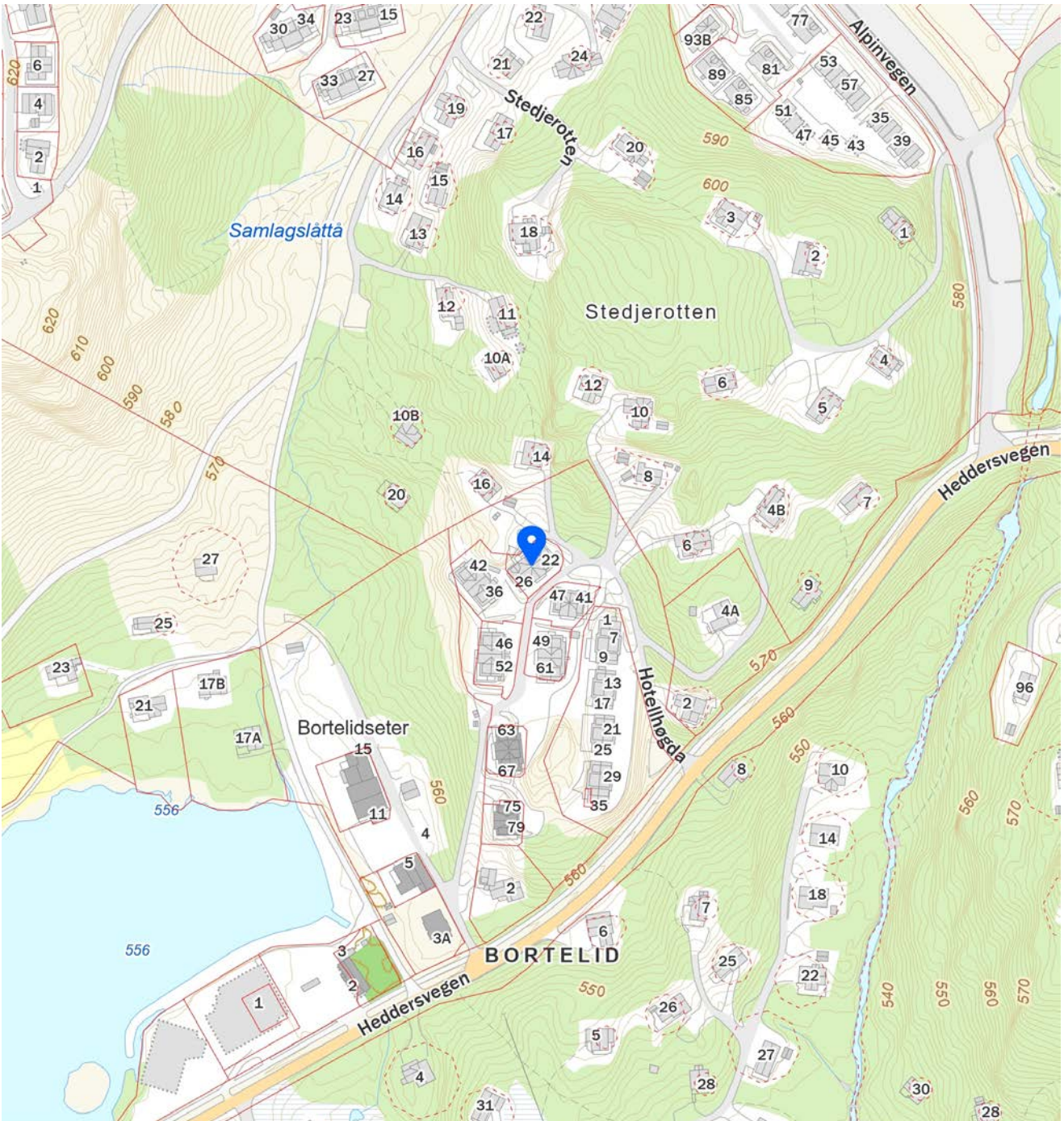
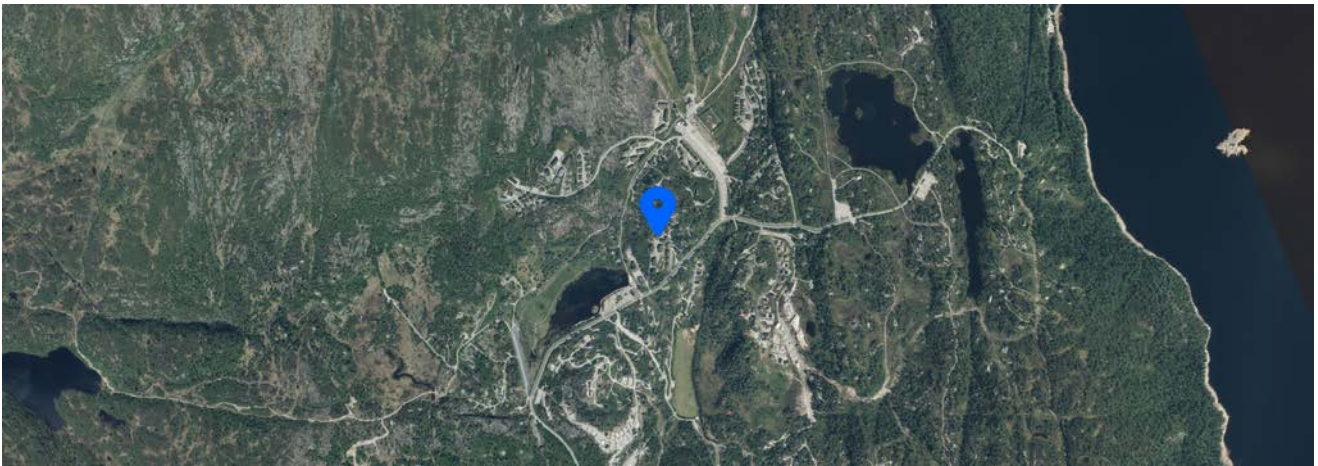
Minigolf	4 min	🚶
Bortelid Skiskytterstadion	11 min	🚶
Frisbeegolf	11 min	🚶

Sport

🏐 Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	12 min	🚗 10.2 km
🏐 Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	27 min	🚗 27.1 km

Dagligvare

Nærbutikken Bortelid	4 min	🚶
----------------------	-------	---




LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020

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

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

..forts. neste side


Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løstre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Resterende møbler som spisebord/stoler, sofaer, bord og
senger kan forhandles/kjøpes i tillegg.

Ergo selges hytta umøblert foruten det som er
oppgitt til å være en del av salgssum.

Grimstad 25/1-25

Sted/dato

Selgers signatur

Inger Cathrine Nørvik

Selgers signatur

Egenerklæring

Hotellhøgda 30, 4540 ÅSERAL

15 Jan 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hotellhøgda 30	Hotellhøgda 30	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Februar 2019

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Fritidsbolig, kun vært brukt av eier. Aldri utleid

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Hovedselger

Nesvik, Inger Cathrine

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Bad i 1 og 2 etasje tilfredsstillende ikke krav til et våtrom bygget i perioden 2007-2008.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2024

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Tettet gjennomføring rundt avløp badekar i 2 etasje.

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2024

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny terrasse på fasaden av bygget

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Aas Laft & bygg

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?



Ja Nei

Kjeller

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort

Det er skjevhet i vegger, tak, gulv som følge av feil i konstruksjonene. Grunnmur vites ikke

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei



- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 31 **Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 32 **Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94461674

Tilstandsrapport

📍 Hotellhøgda 30, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 158, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 110 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 22.01.2025

Rapportdato: 26.01.2025

Oppdragsnr.: 13333-3973

Referansenummer: VM2679

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



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

Leilighet i sameie. bygget 2007. Attraktiv beliggenhet, like ved skiløype, butikk, alpinanlegg mm.

Leiligheten har en innholdsrik planløsning med 4 soverom og 2 stuer. Gode terrasser begge sider.

Leiligheten har en god bruksverdi, men har en historikk fra bygging. Laftet konstruksjon fra Øst-Europa med en påfølgende konkurs hos utbygger medførte at bygget ikke er bygget ihht dagens standard og krav. Dette medfører at det ikke er fuktsikringsløsninger på våtrom, skjevheter i gulvdekker og andre forhold. Avvikene er nevnt i rapport i den grad kjent og mulig å undersøke. Avvik og vedlikehold kan derav forekomme.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggeteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

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.

Ikke alle utvendige forhold er rvurdert da det ikke er tilgang til konstruksjon eller det er felles bygningsdeler/vedlikehold.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

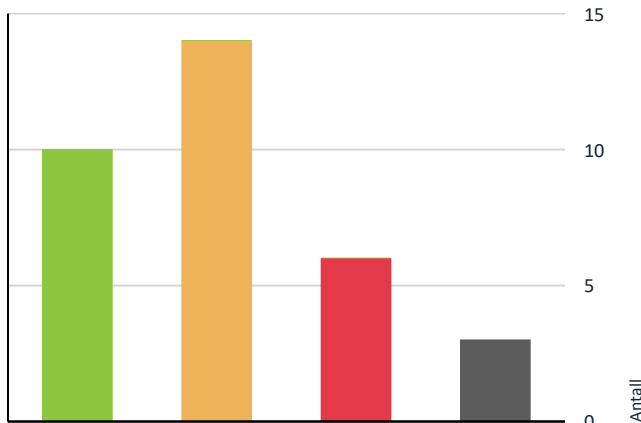
[Gå til side](#)

Leilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

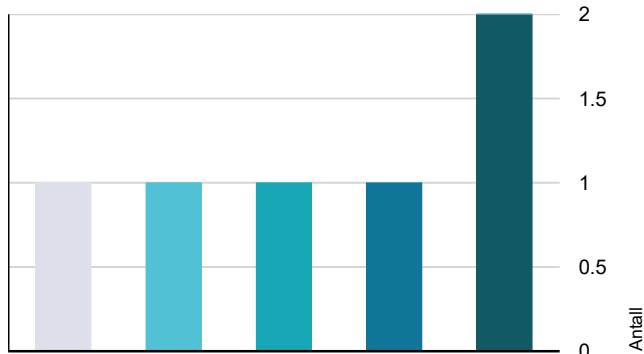
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 2.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Brantekniske forhold [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

! Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

Tilstandsrapport

LEILIGHET

Byggeår

2007

Anvendelse

Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Torvtak. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Torvtak har stedvis glidd ned litt slik at knotteplast ligger synlig, oppsyn.

Det er stedvis noe istapper fra takrenner som kan skyldes noe feil/lite lufting i takkonstruksjon. Dette kan erfaringsmessig i visse klimatiske forhold bygge seg opp i takrenner, og opp under takteking og medføre lekkasje inn.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn takteking.



Nedløp og beslag

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

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

Vannbord og vindski av tre.

Kontrollert i redusert omfang grunnet tilgang tak/snø.

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

Veggkonstruksjon

Laftet konstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det gjøres oppmerksom på at laftet konstruksjon ikke har noen isolasjon. Trekk fra lafteknuter og mindre åpninger i laft må forventes, og etterfylling av laftevatt kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn, etterfylling laftevatt.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Ingen tilgang for kontroll av konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Ytterligere vurdering om mulig. Les punkt takteking.

Vinduer

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

Vinduer fra 2008 og 2015 oppe. Fra 2008 nede.

Dører

Tilstandsrapport

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- balkongdører oppe, tredører med isolerglass. Funksjon OK.
- balkongdør nede, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

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

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørbled og karmen må forventes.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Varierende malingflask balkongdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe vedlikehold påregnes.



Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

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

Terrasse i front er nylig «renovert».

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

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

Normalt oppsyn og vedlikehold.



INNENDIG

Overflater

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

Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskille i tre.

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

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er merkbare skjevheter i gulvdekker. Oppe er det en høyde ved trappen, og måler man fra trapp mot balkong så går gulv i en svalke. Fra trapp til via midt på gulv mot balkong så er det ca 7cm nivåforskjell, før det så går opp igjen mot yttervegg til ca 3,5cm høydeforskjell fra trappen.

Dette antas å stamme fra laftet konstruksjon og setninger, men anbefales å holde under naturlig oppsyn.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fullverdig utbedring vil ikke være mulig pga konstruksjoner og vekt som må påføres ved evt flytparkling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TC 2 Radon

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

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

Vurdering av avvik:

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

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

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TC 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med steinsatt overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stuer, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

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



TC 3 Innvendige trapper

Tretrapp med teppe i deler av trinnflate.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun midtstolpen, ingen håndløper som ihht NorskStandard gir tg3.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløpere anbefales begge sider.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

Tilstandsrapport



TO 1 Innvendige dører

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

Utfra at det stedvis er skjevheter i konstruksjon/gulvdekker så må det forventes noe skjevhet mellom karm og dørblad, men fremstår hovedsaklig OK. Ingen tettelst slik at noe mer lytt vil det oppleves.

VÅTROM

LOFT > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Laftet vegger og trepanel tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

LOFT > BAD

TO 3 Overflater Gulv

Skiferstein på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I et våtrom ønsker mann fall mot sluk slik at evt vannsøl eller lekkasjevann ledes dit. NorskStandard gir tg3 når det er stedvis feil fall i rommet. Fra dør er det noe fall mot badekar, og ingen sluk der.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk. Les tiltakspunkt membranløsning.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

LOFT > BAD

TO 3 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig noen membranløsning som ansees tilfredsstillende i sluk. Videre er det sprekk i silikonfug bak wc mm, samt trelister langs gulv. Det er ikke fuktsikringsløsninger i rommet som vil lede vann til sluk ved evt lekkasje eller vannsøl. Rommet fungerer i normalt bruk fordi det er dusjkabinett hvor vann ledes direkte i avløp.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For fullverdig utbedring så mårommet totalrenoveres, så må man selv vurdere om det ansees økonomisk rasjonelt utfra at det fungerer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



LOFT > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Boblebad (ikke funksjonstestet), innredning, wc og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal brukslitasje.

LOFT > BAD

TO 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen ventilasjon i rommet som ihht NorskDStandard gir tg3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Ventilasjonsmulighet anbefales.

LOFT > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke mulig fordi det er laftet vegger.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling

Laftet vegger og trepanel tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Overflater Gulv

Skifer på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke fall mot sluk ihht dagens krav og standard. Stedvis noe, stedvis lite. Fungerer ved bruk av kabinett men vannsøl mm kan ligge igjen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



Noe skjevhet i oppkantflis.

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sluk ikke tilgjengelig pga fast sokkel kabinett og skrudd fast. Det er ikke membranløsning ihht dagens krav og standard i rommet, synlig på oppkantflis hvor det stedvis er trelist mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

For fullverdig utbedring så må rommet totalrenoveres så må man selv vurdere om det ansees økonomisk rasjonelt utfra at det fungerer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, opplegg vaskemaskin, innredning og wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mangler trykk knapp på wc, kan dog trykkes på flottør pinne.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere trykknapp.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Ventilasjon

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

1 ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke mulig fordi det er laftet vegg.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TO 2 Overflater og innredning

Fliser på gulv. Innredning med trefronter og heltre overflate benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenfornter har en «shabby chic» stil som betyr at det skal se ut som den er stedvis slitt. Dette fremstår normalt unntatt på skuffeseksjon hvor det er noe mer slitasje/malingflass enn ellers.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Tilstandsrapport

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

TO 1 Vannledninger

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

Stoppekran plassert i fordelerskap.

TO 2 Avløpsrør

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er plastrør fra bad oppe og gjennom kjøkken. Ideelt sett brude det vært i støpejern som gir mindre lyd. Det vil oppleves sildring av vann i rørene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

TO 1 Varmekabler

Bad oppe.
Bad, gang og stue/kjøkken nede.
Funksjon OK termostat.

TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereider plassert i baderom og fra byggeår. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i gangen.

Spørsmål til eier

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

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja

Generell kommentar

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

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

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



Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Tg3 alder, fra 2009. Et nede men ukjent årgang.

Kostnadsestimat: Under 10 000



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

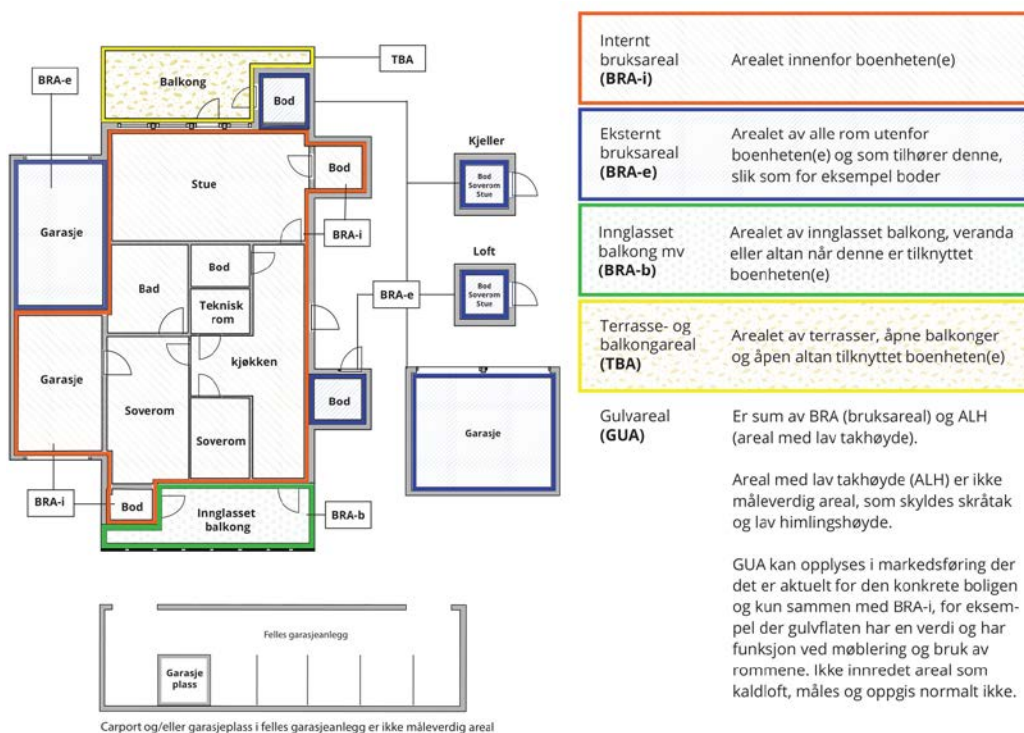
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	62	2		64	20
Loft	46			46	18
SUM	108	2			38
SUM BRA	110				

Romfordeling

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

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

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

Ja Nei

Kommentar: Må ikke forventes brannskille ihht dagens krav i en laftet leilighet.

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: Soverom nede har ikke store nok vinduer til å tilfredsstille dagens krav til rømning.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet	105	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	158		5	501 m ²	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Hotellhøgda 30

Hjemmelshaver

Nesvik Inger Cathrine

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.01.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

PREISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal 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 og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdige areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/VM2679>

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

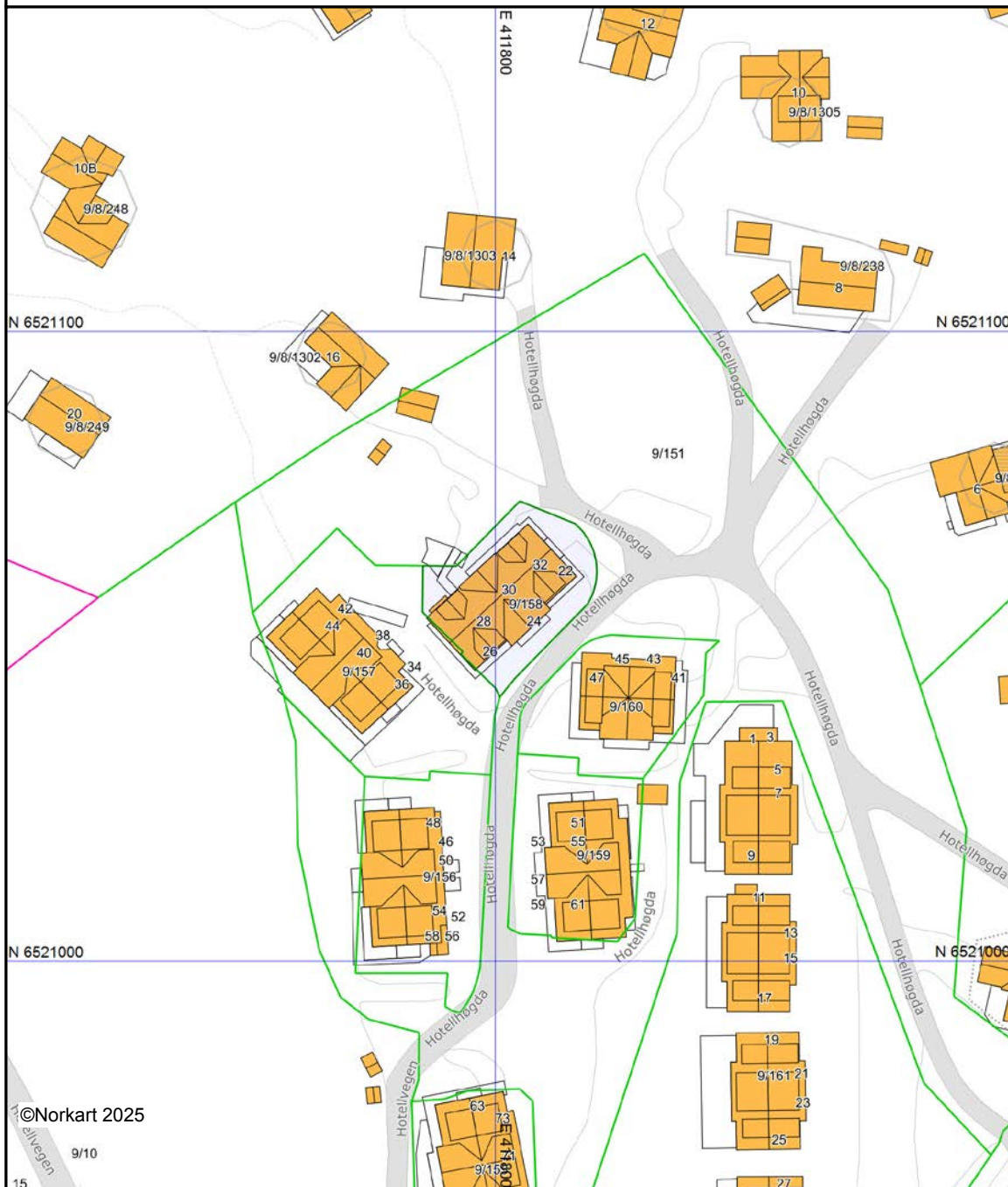
Grunnkart

Eiendom: 9/158/0/5
Adresse: Hotellhøgda 30
Dato: 14.01.2025
Målestokk: 1:1000



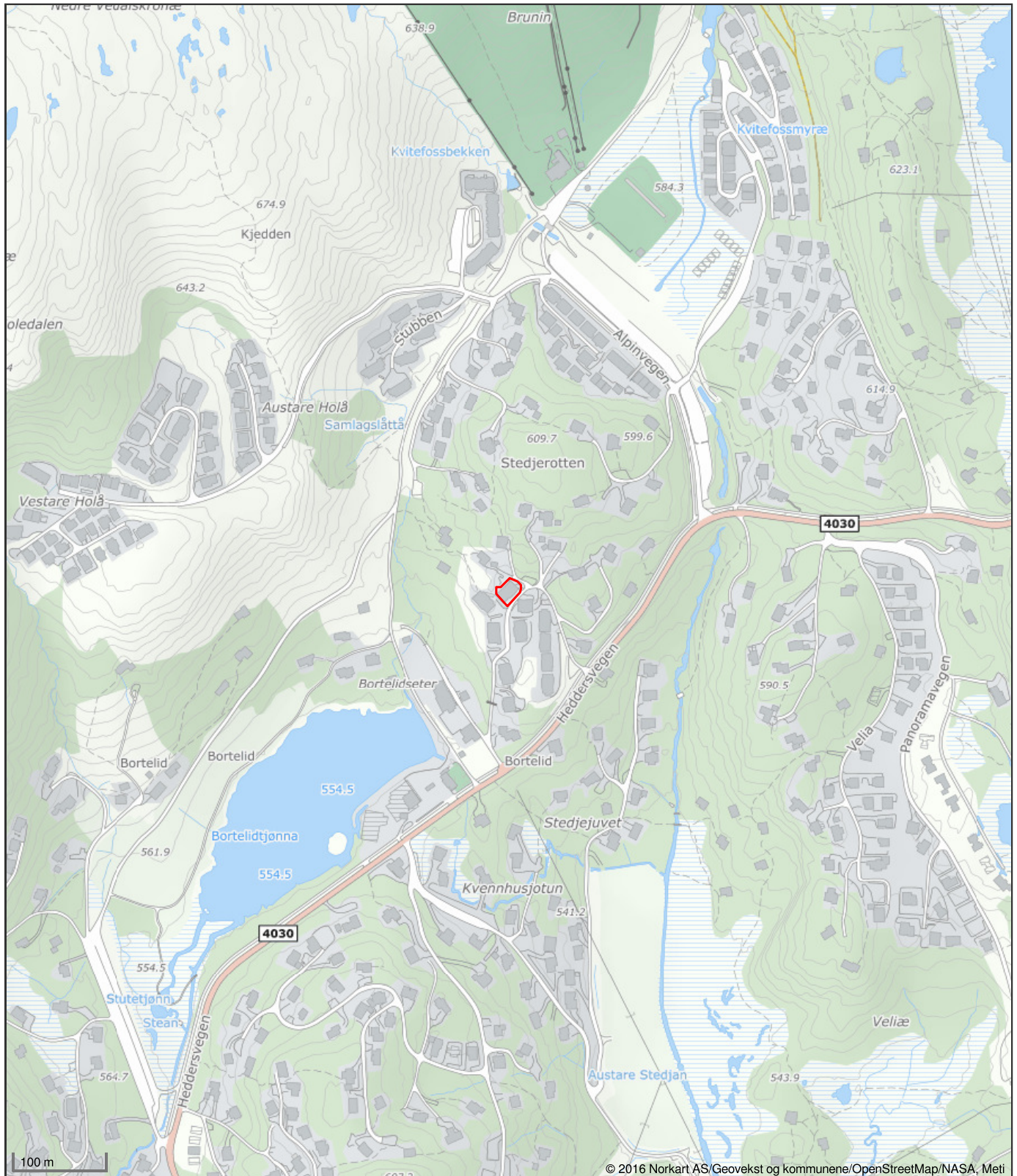
UTM-32

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. uss nøyaktighet	Hjelpelinje punktteste	



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 - 9/158//



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



Åseral kommune

Ledningskart

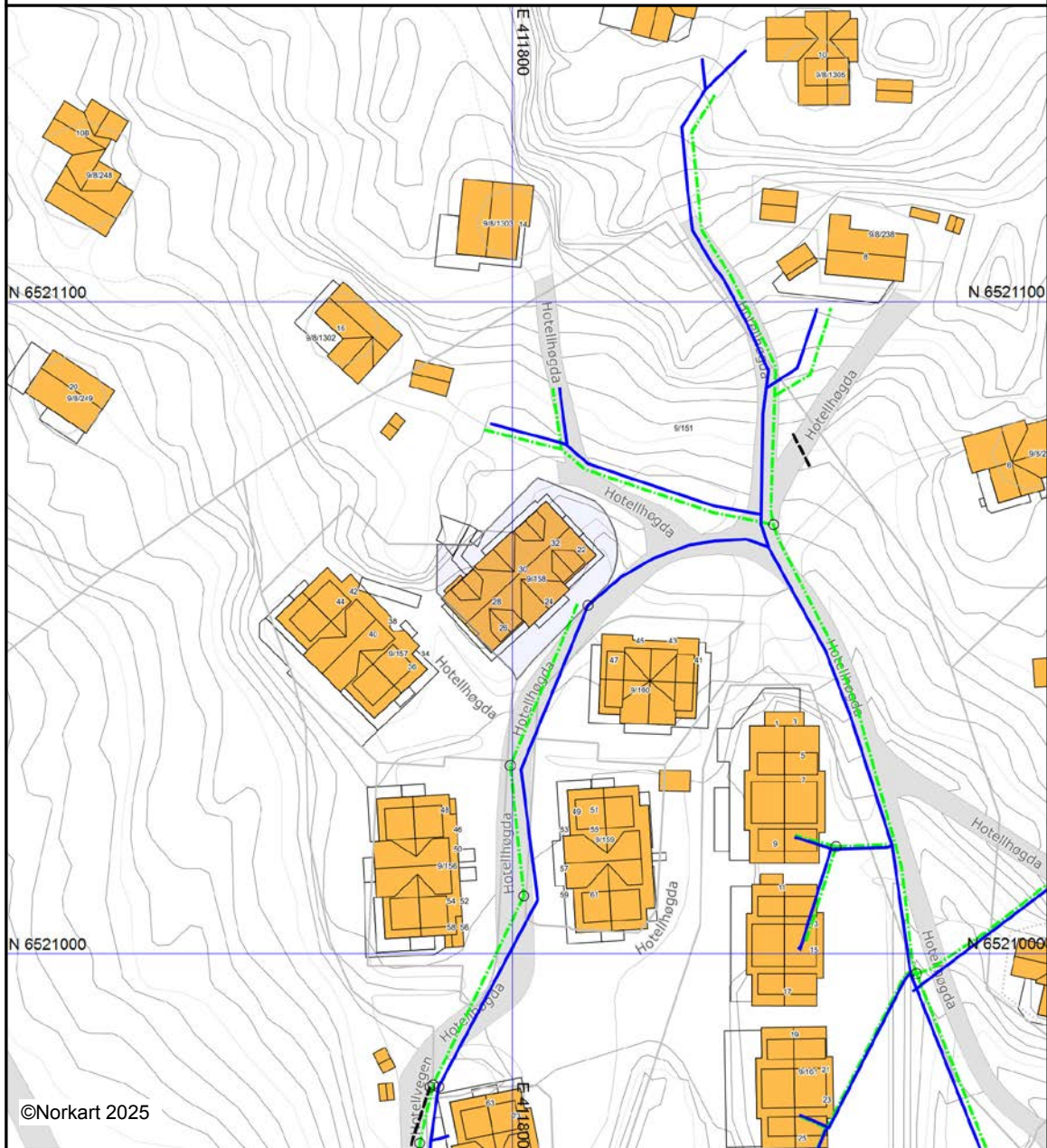
Eiendom: 9/158/0/5
Adresse: Hotellhøgda 30
Dato: 14.01.2025
Målestokk: 1:1000



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.



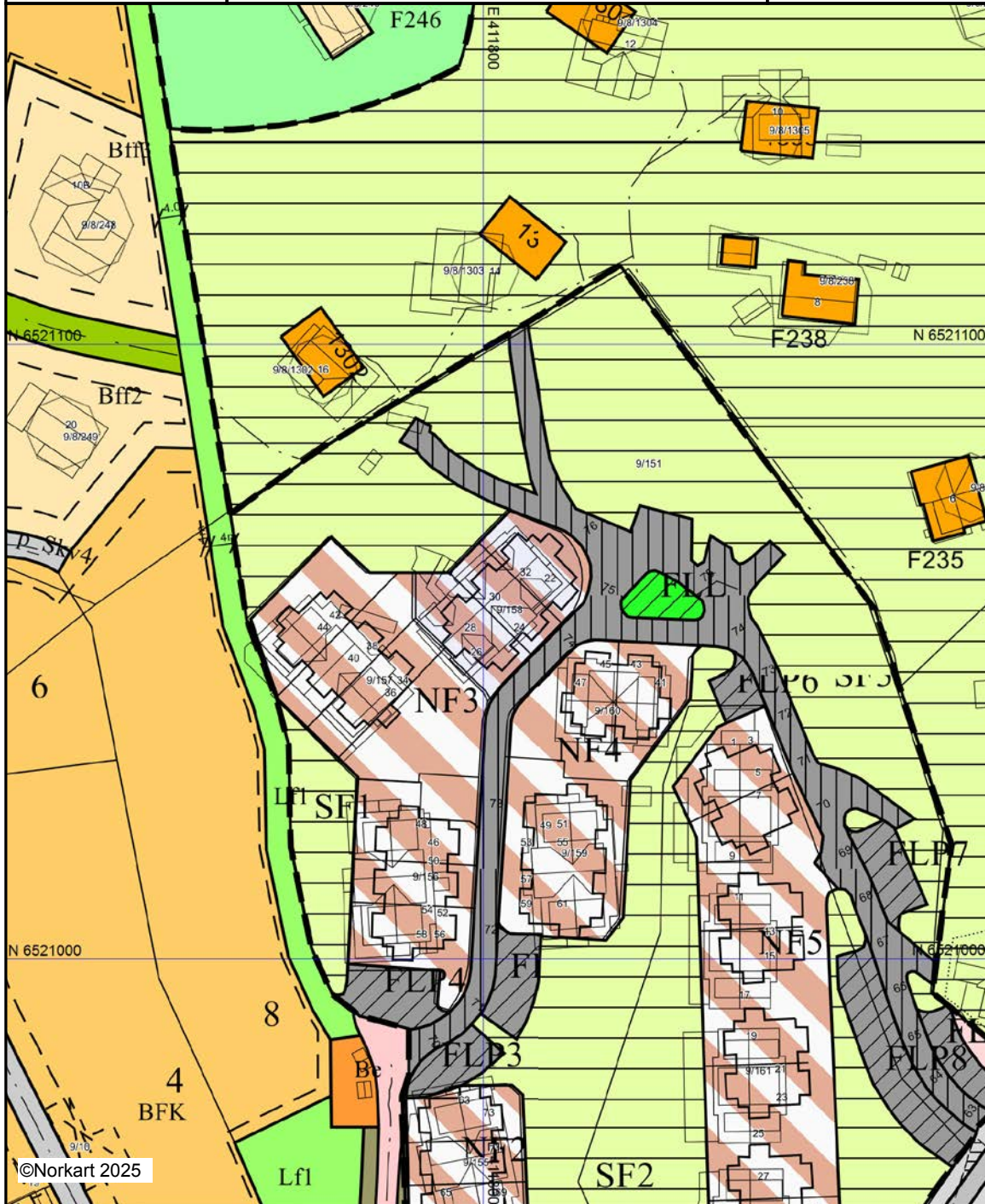
Åseral kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/158/0/5
Adresse: Hotellhøgda 30
Utskriftsdato: 14.01.2025
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

 Område for fritidsbebyggelse

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (


 Kjøreveg


 Annen veggrunn

 Gang-/sykkelveg


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §


 Privat veg

 Friluftsområde (på land)

 Frisiktsone ved veg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

 Felles parkeringsplass


 Felles lekeareal for barn

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

 Annet kombinert formål


 Unyansert formål (kun for eldre planer)

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

 Grense for restriksjonsområde

Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §

 Fritidsbebyggelse - frittliggende

 Fritidsbebyggelse - konsentrert


 Skiløype

 Energianlegg

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn

 Kjøreveg

 Gang-/sykkelveg

 Annen veggrunn - grøntareal


Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1


 Friområde

Reguleringsplan- Landbruks-, natur og frilu

 Friluftformål


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning


 Formålsgrense

 Regulert tomtegrense

 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Bebyggelse som forutsettes fjernet

 Regulert senterlinje

 Frisiktslinje

 Målelinje/Avstandslinje

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

FØRESEGNER FOR REGULERINGSPLAN FOR NÆRINGSOMRÅDET BAK BORTELIDSETER.

§ 1 Reguleringsføresegnene gjeld for områdene avgrensa på plankart.

§ 2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgjande formål, PBL § 25:

BYGGEOMRÅDER

Område for herberge og serveringsstad (N1, N2 og N3)

Område for herberge og fritidsbustader (NF1, NF 2, NF3, NF4 og NF5)

OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

Køyreveg

Gang og sykkelveg (GSV)

Annan veggrunn (AV)

SPESIALOMRÅDE

Privat veg

Friluftsområde (SF 1, SF 2, SF 3 og SF 4)

Friområde, leikeplass (FLL)

FELLESOMRÅDE

Felles parkeringsplass (FLP 1, FLP 2, FLP 3, FLP 4, FLP 5, FLP 6, FLP 7, FLP8 og FLP 9)

§ 3 FELLES FØRESEGNER

- a) Det må leggast vekt på at fritidsbustader får eit tiltalende ytre på alle frittstående sider. Kommunen skal sjå til at fritidsbustadene sin form, fasade, vindusinnndeling, materiale, farge og murer/pilarar harmonerer med dei omkringliggjande bygningane, er tilpassa dei lokale byggetradisjonar og naturen. Taktekking skal vere torv eller ha ein matt farge, ikkje metallplater og liknande.
- b) Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
- c) Utbygde deler av tomta skal gjevast ein tiltalende utforming. Dette skal visast på situasjonsplan som følgjer byggemelding og som skal godkjennast av kommunen før bygging tar til.
- d) Skogen utanfor bebyggelsen skal takast vare på, og det er ikkje løyve til flathogst innanfor reguleringsgrensene.
- e) Plan over vann-, avløp- og strømanlegg (inkl. telefon og kabel-TV) og interne vegar skal foreligge før utbygging av feltet tar til, og godkjennast av kommunen før igangsettings-tillatelse vert gjeven. Planen skal vise framføring av anlegget til alle fritidsbustader. Det

blir stilt krav om at kvar enkelt fritidsbustader ikkje kan takast i bruk før tilkopling av anlegg som nemnt ovanfor er gjort.

Likeins skal det inngåast utbyggingsavtale som skal innehalde avtale om bygging av gang/sykkelveg frå nytt vegkryss med fylkesvegen mot aust og fram til P-plass ved butikken ved Bortelidtjønna, herunder tekniske planar/kart som viser at ny veg frå fylkesvegen får tilfredstillande stigning, siktliner m.m. Det kan ikkje gis byggetillatelse før dette er godkjent.

- f) Det må legges vekt på at områder utanfor veg som det må gravast i eller sprengjast i som ledd i utbygginga skal dekkjast til med jord og så/plante til med stadeigne arter etter at anlegget er ferdig, slik at det ikkje verkar skjemma.
- g) Etter at bebyggelsesplanen er vedteken er det ikkje lov å etablere privatrettslege avtaler i strid med planen.
- h) Det skal sikrast god tilkomst i uteområda for heile befolkninga, medrekna rørslehemma, orienteringshemma og miljøhemma. Alle uteopphaldsareal skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av så stor del av befolkninga som mogeleg.

§ 4 BYGGEOMRÅDE

Område for herberge og serveringsstad (N 1-3)

Bygningar i område kan byggjes i to etasjar med moglegheit for innreiing av etasje under skråtak i tillegg. Gesimshøgde målt frå ferdig planert terreng på høgaste vegg skal ikkje overstige 6 m. Bygningane skal byggjes med saltak med takvinkel 27 –32 grader.

Utnyttingsgraden settes til 50 %-BYA.

De enkelte byggeprosjekt skal vurderast av kommunen og skal handsamast av bygningsstyresmaktene på grunnlag av innsendte situasjonskart, arkitektteikningar, beskriving med kapittel om forretningskonsept og drift. Kommunen skal sjå til at bebyggelsen får ei harmonisk utforming og er tilpassa lokale byggetradisjonar.

Leilegheitene i N 1-2 tilhøyrrer hotellet og er ein del av hoteldrifta, ein kan difor ikkje få delt i frå desse leilegheitene. Parkering for hotellet skal løysast på eigen grunn.

Tilkomst til fritidsbustader i NF 1 og NF 2 skal vere frå same avkøyring frå fylkesvegen som til næringsområde N1.

Område for herberge og fritidsbustad (NF 1 - 5)

Leilegheitene skal nyttast til fritidsformål og plasserast i samsvar med detaljering i bebyggelsesplanen. Det kan gjevast løyve til mindre avvik med omsyn til plassering, men skal grunnjevast i samband med søknad om byggeløyve i situasjonsplan. Kommunen skal plassere leilegheitene i grunnriss og høgde før bygging tar til. Søknad

om byggeløyve skal i tillegg til å vise plassering av leilegheita også vise korleis ein har tenkt å disponere uteareala (alle terrenginngrep på egen tomt).

Det kan byggjes frittstående uthus.

Leilegheitene kan byggjes i to etasjar (inkl. underetasje) + loft.

Bygningane skal ha saltak med takvinkel frå 27 grader til 32 grader. Gesimshøgde målt på ferdig planert terreng på høgaste vegg skal ikkje overstige 5,5 m. Mønehøgde målt frå ferdig planert terreng skal ikkje overstige 9,0 m.

Tillate bruksareal skal for kvar enkelt bygning ikkje overstige T-BRA = 500 m².

Det skal opparbeidast 1,5 biloppstillingsplass per leilegheit i felles parkeringsanlegg eller ved leilegheit. Det kan etter søknad bli gitt løyve til å føre opp garasjerekker på parkeringsplassane med en grunnflate på max 100 m².

Ved byggemelding skal det sendast inn situasjonsplan som viser all eksisterande og planlagt bebyggelse. Parkeringsplassar, garasjar, avkjørsel, adkomst til bustadene, uteplassar og andre eventuelle fellesanlegg skal også visast på situasjonskartet ved byggemelding.

§ 5 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE

Fylkesvegen skal ha den standard og utforming som vegstyresmaktene krev.

Elles omfattar trafikkområda lokale vegar, gatetun og plassar og andre trafikkinnetningar for anlegg og sikring m.m. av trafikkområde. Avkøyningar frå offentleg veg må vere godkjent av vegstyresmaktene, jfr. veglova av 21. juni 1963 §§ 39-43.

§ 6 SPESIALOMRÅDE

Privat veg

Teknisk krav til stigning, kurvatur og vegbredde som skogsveg kl. IV (skogsbilveg).

Friluftsområde (SF 1 - 4) og FLL

Bygningar er ikkje tillate oppført i friluftsområdet med mindre dei er meint til å fremje friluftslivet.

Det kan opparbeidast stiar fram til leilegheitsbygga.

I friluftsområda kan det plasserast leikeplassar.

Bygningsstyresmaktene skal godkjenne desse før opparbeiding/bygging.

Det er tillate å føre fram vatn, kloakk og straum over friluftsområda.

§ 7 FELLESOMRÅDE

Felles parkering (FLP 1 – 9)

Område omfattar parkeringsplass for bilar til bruk for de nye fritidsbustadene i planen. Det skal opparbeidast 1,5 biloppstillingsplass per buening i fellesparkering eller som angitt ved fritidsbustad.


FLP 1 – 9 er felles parkering for leilegheitene i heile området.

§ 8 DISPENSASJON

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

Reguleringsplanen med tilhøyrande føresegner er vedteken av kommunestyret 19.12.2002 (sak 02/0065).

Åseral, 23.12.2002


Jørgen Åsland
ordfører

VEDTEKTER FOR SAMEIET BORTELID PARK 5

§ 1. Eierandelene

Eiendommen Bortelidseter Park, gnr. 9, bnr. 157 Åseral er overensstemmelse med oppdelingsbegjæring delt opp i selveierseksjoner.

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

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

§ 2. Alminnelige bestemmelser

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

§ 3. Området

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

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

§ 4. Eiendomsrett / bruksrett / omsetning

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

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

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

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

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

§ 5. Vedlikehold / bruk av fellesanlegg

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

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

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

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

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

§ 6. Ordensregler / mislighold

Sameierne og eventuelle leietakere plikter å følge de til enhver tid fastsatte ordensregler, og er innforstått med at brudd på disse regler anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet. Seksjonen skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade må seksjonseieren besørge utbedret uten opphold. Hvis dette ikke skjer innen rimelig frist er dette å betrakte som vesentlig mislighold av disse vedtekter. En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andreseksjoner. Det samme gjelder hvis seksjonens beboere etter gjentatte muntlige og skriftlige oppfordringer ikke retter seg etter husordensreglene.

§ 7. Sameierens rett til forandring av egen fasade mv.

Sameierne må ikke uten godkjenning av styret sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende leiligheten. Hver seksjon er pliktig til å koble seg til kabel tv, utgifter for dette dekkes av hver seksjonseier. Se informasjonsskriv vedr. antenneanlegg. Innvendige forandringer er tillatt i den utstrekning dette ikke kommer i strid med offentlige bestemmelser, eller kan være til skade for andre sameiere. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan styret treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning, slik som vedrørende markiser, vinterhager, utebelysning og lignende. Fargen på vinduer skal være Bonderød 5040 Y 77 R.

§ 8. Organisering av sameiet

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

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

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

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

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

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

§ 9. Sameiets øverste organ

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

Ordinært sameiemøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med varsel på minst 15, høyst 30 dager. Innkallelse skal angi tid og sted for møte samt

dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med i innkallelsen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

På årsmøtet behandles:

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

§10. Valg

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

§ 11. Mislighold av fellesomkostninger

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

§ 12. Forholdet til Bortelidseter Parks Vel

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

Kristiansand, den 2004-01-20

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

 Åseral kommune AVD. FOR DRIFT OG UTVIKLING	Ferdigattest jf. Pbl § 99		
	Saksnr. 2007/436		
	Eigedom/byggestad Hotellhøgda 22,24,26,28,30,32, 4540 Åseral		
	Gnr. 9	Bnr. 158	Festenr. Seksjonsnr.

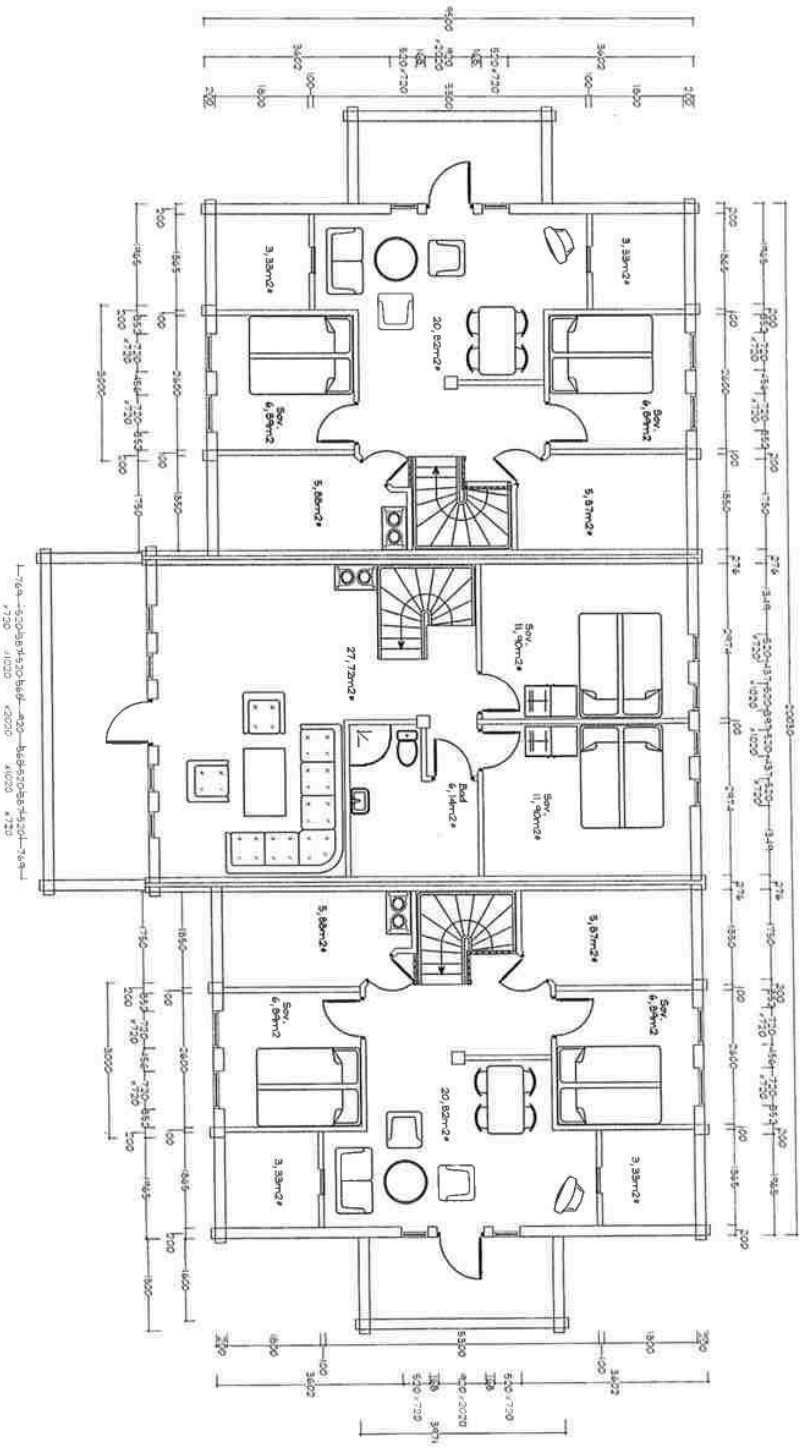
Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Kristiansand Byggtjeneste AS Postboks 4066 4689 KRISTIANSAND S	Tiltakshavar (namn og adresse) Boligkompaniet
--	--

Spesifikasjon		
Oppmoding komplett		Dato 11.05.2012
Bygningstype: 161:Fritidsbustad m/6 einingar	Tiltakets art: 202: Nytt bygg - ikkje bustadformål over 70 m²	Bruksareal 510 m²
Vedtak fatta av Rådmannen - delegert	Vedtak dato 21.05.2012	Vedtaksnr 276/12
Merknader Ferdigattest vert gjeven med bakgrunn i kontrollerkl�ringar fr� ansvarleg føretak. Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve (jf. Pbl §93).		

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

Underskrift		
Stad	Dato	Sakshandsamar
�seral	21.05.2012	Aud Sandåker

Kopi til			
Servicekontoret	Her		



BOLIGBYGG A

Bortelidseter Park
BYGGHERRE:

NARVIGA 14 POSTBOKS 4026
4694 KRISTIANSSAND

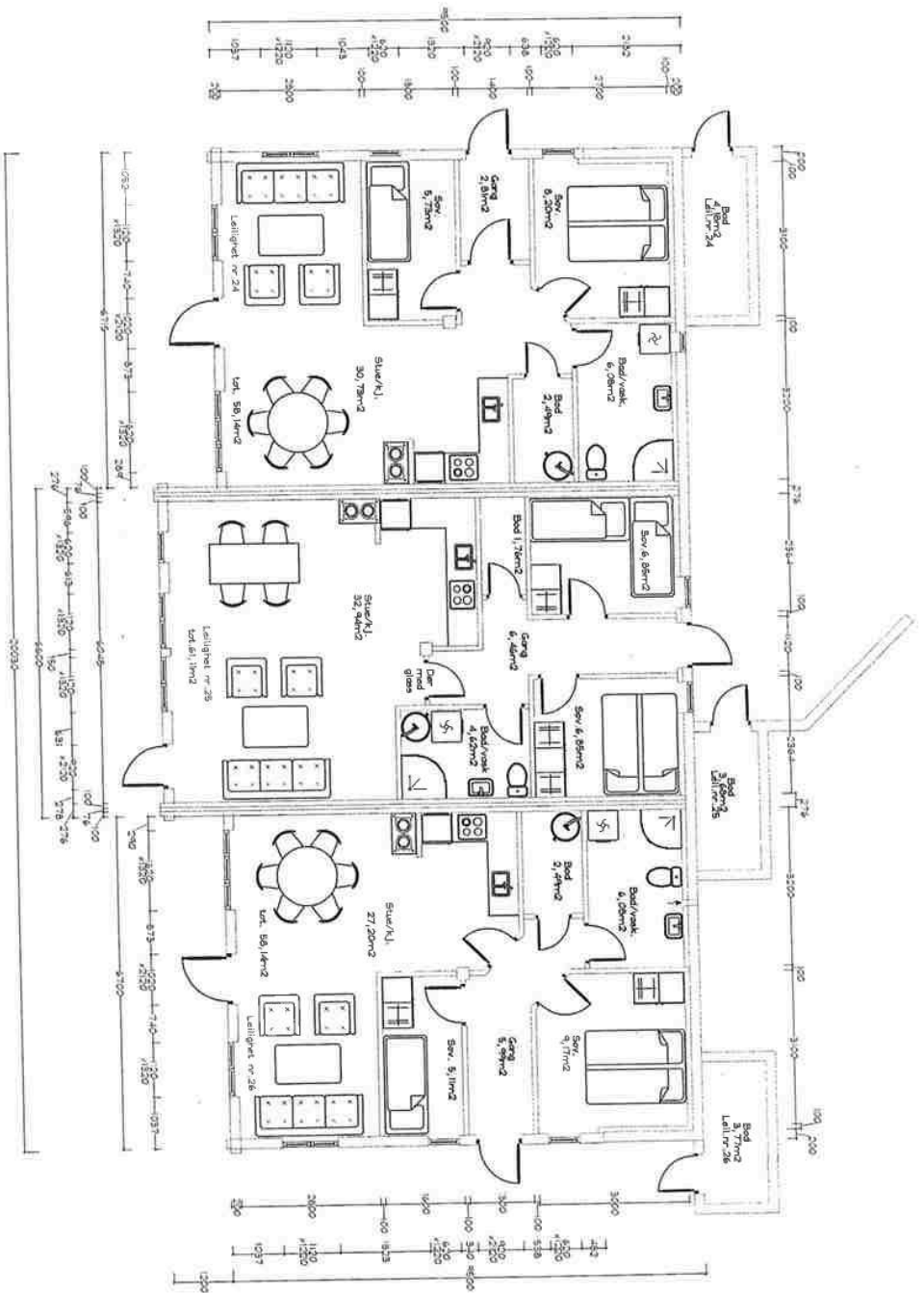
DATO: 11.10.2003
TEGN.NR.: 403.5.L.1
MAL: 1:100

NOB: 07 806 46 FAX: 38 02 03
e-mail: post@bolig-bygg.no
T: F: 38 02 03

REV: 27.10.2003
PROSJEKT: Bortelid
SEARBEIDET: LR

BYGG NR. 5

Telling nr: 27-38-29



BYGG NR. 5

Leilighet nr. 24-26

24.05.06

MOB: 907 606 46

FAX: 38 02 03

T.L.F: 38 02 03

e-mail: post@bolig-bygginge.no

REVI. 27.10.2003

PROSJEKT

BEARBEIDET

LR

BOLIGBYGG AS

Bortelidseter Park

Plan U, etg.

NARVIGA 14 POSTBOKS 4026

4694 KRISTIANBAND

BYGGHERRE:

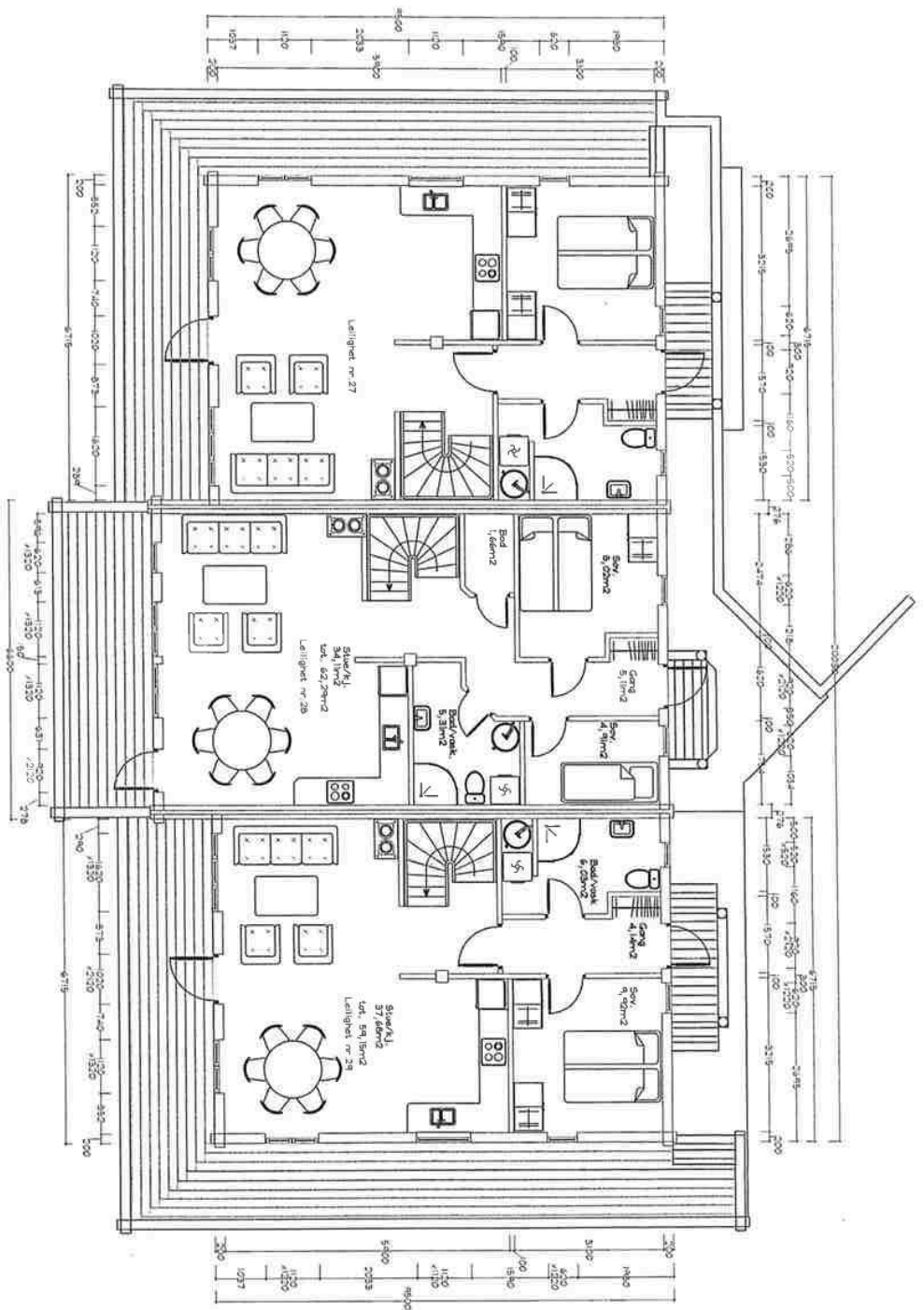
11.10.2003

TEGN NR. 1

403.5.U1

MAL: 1:100





BYGG NR.5

Leilignr.:

27-28-29

NOB:07 606 46 FAX:38 02 03

MOB:07 606 46

4691 KRISTIANSD

27.10.2003

11.10.2003

403.5.1.0

1:100

BEARBEJDET:

PROSJEKT:

BYGGHERRER:

1 R

NARVIGA 14 POSTBOKS 4026

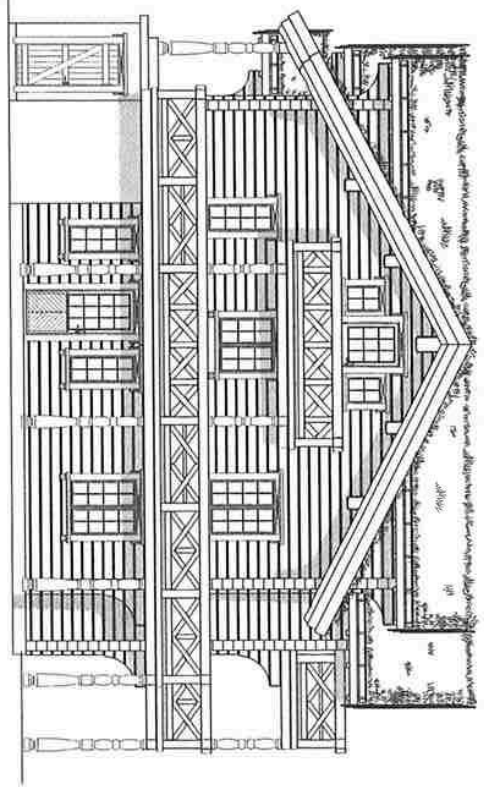
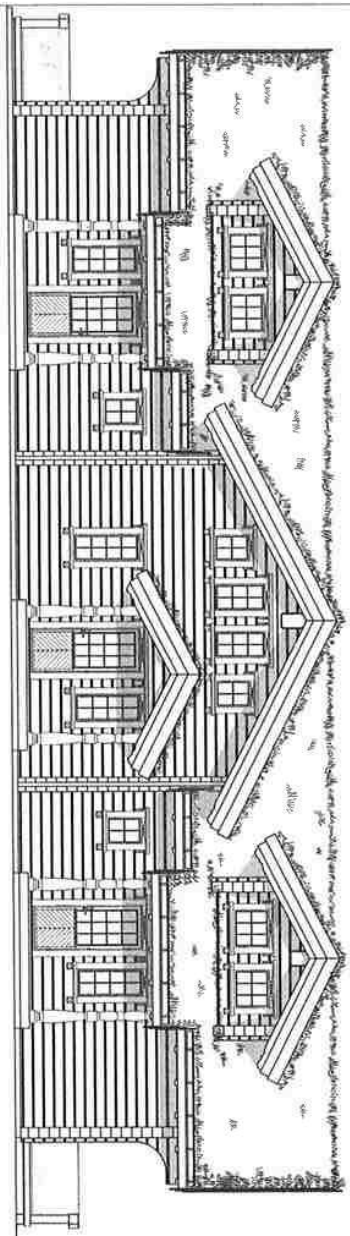
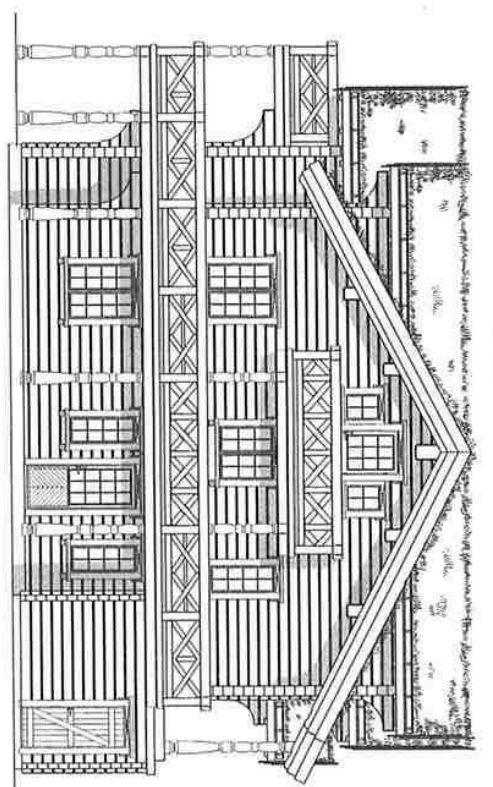
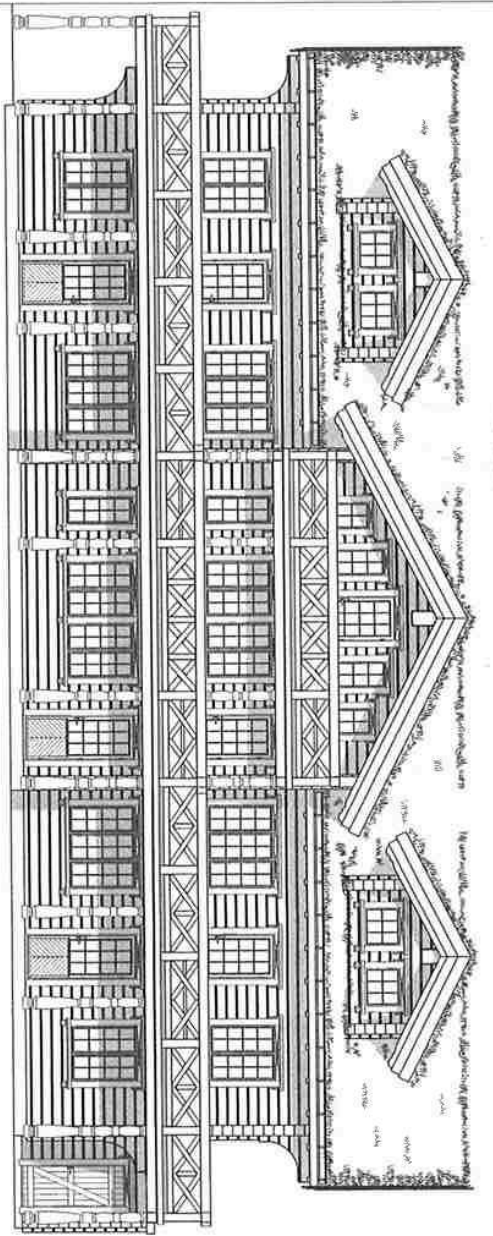
BOLIGBYGG

Bortelidseter Park

Plan 1 etg.



BYGGHERRER:



BYGG NR. 5

Tel: 907 606 46 Fax: 907 606 46
 24.25.26.27.28.29 TLF: 907 606 46

BORGSTROG AS
 4694 KRISTIANSAND e-mail: post@borgstrog-bygg.no

Bortelidseter Park BYGGJERREI:

Fasader

PROSJEKT:	Bortelid
TEGN NR.:	403.5.F
MALE:	1:100
BEARBEIDET:	LR
REVI:	

DATO: 11.10.2003

NAVIGATA 14 POSTBOKS 4026 NOB: 907 606 46 FAX: 907 606 46
 4694 KRISTIANSAND e-mail: post@borgstrog-bygg.no

FOR ANSRETTELSE FOR ANSRETTELSE FOR ANSRETTELSE

EA2 BORTELIDSETER nr. 5 SÅNNTTOD LAFUEN, Fasader, HP Color Inkjet CP1700 Normalci.
 A3 (297 x 420 mm), Bortelidseter nr. 5, Tegning av Tegning D, Galle 95 - 4610 Kristiansand, Tlf: 907 26 215 - Fax: 85 02 42 24 - la.pet@online.no

Ferdigmelding

Kommunens saksnr.

03/00438

Side

1 av 1

Gjelder						
Eiendom/ byggsted	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	9	158				
Adresse Bortelidseter bygg 5				Postnr.	Poststed	
				4540	ASERAL	

Det anmodes om

- MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE (søknadspiktig arbeid)
- FERDIGATTEST (søknadspiktig arbeid)
- ARBEIDET ER FERDIG I SAMSVAR MED MELDING (meldingspliktig arbeid)

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

 Hele tiltaket

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

01.08.2008

 Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

Gjenstående arbeider

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

Oppvarming	Energikilde	
<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisk (panelovner, varmekabler o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Elektrisitet	<input type="checkbox"/> Varmepumpe
<input type="checkbox"/> Sentralvarmeanlegg (vannbåren gulvvarme, radiatorer o.l.)	<input type="checkbox"/> Olje, parafin eller annen flytende brensel	<input type="checkbox"/> Gass
<input checked="" type="checkbox"/> Annen type oppvarming (vedovn, kamin o.l.)	<input checked="" type="checkbox"/> Biobrensel (ved, fliser o.l.)	<input type="checkbox"/> Fjernvarme
	<input type="checkbox"/> Solenergi	<input type="checkbox"/> Annen
		<input type="checkbox"/> Ikke relevant

Vedlegg (gjelder kun søknad)

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Kart og situasjonsplan, hvis endringer i forhold til tillatelsen	D	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger, hvis endringer i forhold til tillatelsen	E	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Kontrollerklæringer	G	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Bekreftelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

Underskrift

Ansvarlig søker for tiltaket/Tiltakshaver

Foretak/Tiltakshaver

Valdal Byggjeneste AS

Dato Underskrift

28.06.2007

Gjentas med blokkbokstaver

HARRY VALDAL

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

- Enkle tiltak
 Ett-trinns søknadsbehandling
 Rammetillatelse

Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning Ja Nei

Vedtaksdato
(fyller ut av kommunen)

Åseral kommune
 Plan og utvikling
 Oddleif Stenestøl

Kommunens saksnr.

87/04

Til kommune: (Søknad med vedlegg fyller ut og leveres i 1 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)

Åseral kommune
 Rådhuset
 4540 Åseral

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

Søknaden gjelder

Eiendom/ byggested	Gnr. 9	Bnr. 158	Festenr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	Adresse Bortelidseter, hytte nr. 5				Postnr. 4540	Poststed Åseral
Tiltakets art pbl § 93 (fjere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Frittliggende	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg			
		<input type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	<input type="checkbox"/> Vesentlige terrenginngrep	
	Endring av bygg	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg	<input type="checkbox"/> Deler av bygg	<input type="checkbox"/> Anlegg		
	Bygningstekniske installasjoner *)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	Endring av boligenheter	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.			
Eiendomsdeling **)	<input type="checkbox"/> Deling	<input type="checkbox"/> Bortfeste	<input type="checkbox"/> Sammenføyning			
Annet	-beskriv					

*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak. **) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmesinnhaver underskriver som tiltakshaver.

Ansvar og kontroll

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

Vedlegg

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 -	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknader	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 -	<input type="checkbox"/>
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 -	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger	E	1 -	<input type="checkbox"/>
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 03/3 00438	<input type="checkbox"/>
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerkjøringer	G	1 001	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i GAB	H	1 2711/03	<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	1	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	1 28-8-03	<input type="checkbox"/>

Underskrifter

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak Valdal Byggtjeneste AS	Navn Boligcompniet AS
Adresse Gyldenløves gate 34	Adresse Postboks 4026
Postnr. Poststed 4614 Kristiansand	Postnr. Poststed 4689 Kristiansand
Organisasjonsnr. 979 311 427	Organisasjonsnr. 984 183 534
Telefon 38 07 16 40	Telefon (dagtid) 38 02 03 90
Kontaktperson Harry Valdal	<input type="checkbox"/> Enkeltperson <input checked="" type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off.virksomhet
E-postadresse firmapost@valdal.no	E-postadresse post@bolig-bygg.no
Dato Underskrift 14.08.2003	Dato Underskrift 14.08.2003
Gjentas med blokkbokstaver HARRY VALDAL	Gjentas med blokkbokstaver ODDLEIF HENRIKSEN

Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

Vedlegg nr.

A - 1

Kommunens saksnr.

87/04

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

Vedlegg til NBR 5174

Opplysningene gjelder					
Eiendom/ byggested	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Signering - ansvarlig søker
	9	158			<i>R. Duldal</i>
	Adresse			Postnr.	Poststed
	Bortelidseter, hytte nr. 5			4540	Åseral
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):		Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):		Senterpunkt angitt ved
					X-koordinat: 91640 Y-koordinat: -52708

Forhåndskonferanse			
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt	<input type="checkbox"/> Ja	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Dersom ja, vedlegg referat		Vedlegg nr. E -

Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)			
Pbl §§ 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelsene for dispensasjon gis på eget ark)		
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> Forskrifter til pbl	<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter til pbl
			<input type="checkbox"/> Arealplaner
			Vedlegg nr. B -

Estetikk		
Pbl § 74, 2.ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.	Vedlegg nr. E - 1-3

Arealdisponering			
Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan	<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	<input checked="" type="checkbox"/> Bebyggelsesplan
	Spesifiser nærmere Næringsarealer ved Bortelidseter		
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		Tillatt grad av utnyttning
	Fritidsbebyggelse		
	Beregningsregler i reguleringsplan		
	<input type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (% BYA)	<input type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m ²)	
	<input type="checkbox"/> Prosent tomteutnyttelse (% TU)	<input type="checkbox"/> Annet	

Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bolig	<input checked="" type="checkbox"/> Annet, beskriv	Fritidsbolig
	<input type="checkbox"/> Garasje		

Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal
			648 m ²

Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning		Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum	
		Antall etasjer (TEK § 4-1)		3	
		Antall bruksenheter (NS 3940)		6	6
		Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m ²	520 m ²	520 m ²
		Bebygd areal (NS 3940)	m ²	202 m ²	202 m ²
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket					

Vis beregning av grad av utnyttning

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense 3m jfr plan	Veggmidle 4 m	Annen bygning 8 m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand m	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input type="checkbox"/> Ja	Avstand m	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørte myndigheter/rettighetshavere.			
				Vedlegg nr. I -

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold			
Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:			
Grunnforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg
Rasfare, flom mv. pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg
Miljøforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg

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

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

Bruksareal og antall etasjer			
Bruksareal			Antall etasjer
Bolig	Annet	Totalt	
	520	520	3
Bruksareal til bolig Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.			
Er det heis i bygningen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei			
Bruksareal til annet enn bolig Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Feltet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.			
Bruksareal totalt Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.			

Bygningstype	
Bygningstypekode	Se side 3 for valg av bygningstypekode.
161	

 <p>Kommune</p> <p>ÅSERAL KOMMUNE Rådhuset</p> <p>4540 ÅSERAL</p>	Løyve til tiltak for			
	Saksnr 03/00438 - 13			
	Eigedom/byggestad Næringsområde bak Bortelidseter, 4540 ÅSERAL			
	Gnr 9	Bnr 158	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Valdal Byggtjeneste AS Gyldenløvsgt. 34 4614 KRISTIANSAND S	Tiltakshavar (namn og adresse) Boligcompaniet AS Postboks 4026 4689 KRISTIANSAND S
---	---

Vedtak/løyve		Søknad datert
<input type="checkbox"/>	Rammeløyve etter søknad	
<input type="checkbox"/>	Igangsettingsløyve etter søknad	
<input checked="" type="checkbox"/>	Løyve etter eitt -trinns sakshandsaming/ Enkle tiltak	14.08.2003

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg – Leilegheitsbygg til fritidsformål med 6 bueiningar.		
Løyvet omfattar Grunnarbeid og oppføring av bygning.	Bruksareal 470 m2 (T-BRA = 510 m2)	
Vedtaka fatta av Avdelingssjef DRU delegert	Vedtaka dato 02.06.2004	Saksnr 04/0087
Merknader <ul style="list-style-type: none"> • Er tiltaket ikkje satt i gang seinast tre år etter at det er gjeve rammeløyve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar opp i lengre tid enn 2 år, jfr Pbl § 96, 1. ledd. • Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommande del av det, må ikkje brukast før det er gjeve ferdigattest. Jfr Pbl § 99. • Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna formål enn det dette løyvet er gjeve for. • Det må utførest naudsynt kontroll slik at tiltaket ikkje er i strid med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova. • Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshavar. Der same gjelder ved eigarskifte, jfr Pbl § 97 nr 4. • <u>Merknad på nabovarsel frå heimelshavar på gnr 9 bnr 8 fnr 1303 – Brvnjar Gevelt takast ikkje til følgje. Plassering vert i samsvar med synfaring 30.06.2003 der kommunen og rep frå Repstad anlegg AS var tilstades. Bygget trekkast 2 m syd og 1 m vest i forhold til reguleringsplan. Planeringshøgde = 576 m. Kopi av vedtak med klageskriv sendast til Brvnjar Gevelt. Partar har 3 veker klagerett – sjå informasjon om klagerett på side 2.</u> 		
Vilkår <ul style="list-style-type: none"> ○ Ansvarleg søkjar er ansvarleg for å gjere dei ansvarshavande kjende med vedtaket. ○ Våtromsnormen skal leggst til grunn ved utføring av våtrom. ○ Kvitterte kontrollerklæringar for utføring skal sendast inn før det vert gjeve ferdigattest. ○ Ansvarleg kontrollerande foretak er pliktige til utføre kontroll av eigne ansvarsområdar i samsvar med eige system. 		

Godkjente ansvarlege føretak			
Godkj. område i hht GOF	Føretak	Adresse	Postnr/sted
SØK/KPR - Ansvarleg søkjar for bygning. - Kontroll av prosjektering av bygning.	Valdal Byggtjeneste AS	Gyldenløvsgt. 34	4614 KRISTIANSAND S
PRO/UTF/KUT - Prosjektering av bygning. - Tømrerarbeid - Elementpipe	Boligbygg AS	Pb 4026	4688 KRISTIANSAND S
PRO/KPR/UTF/KUT - Sanitærinstallasjonar	Svein E Jacobsen	Kuholmsveien 99	4637 KRISTIANSAND S
UTF/KUT - Grunn- og terrengarbeid - Legging av stikkleidningar	Repstad Anlegg AS	Postboks 983	4682 SØGNE


Opplysningar om tilgang til klage

Kommunen har truffet vedtaket som er gjengitt på første side, jfr fvl §27.

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

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

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

Underskrift		
Stad	Dato	Stempel
Åseral	02.06.2004	

Kopi til		
Vest-Agder Fylkesskattekontor v/ Torgeir Ilebakk	Dronningensgate 2A	4610 Kristiansand S
Brynjar Gevelt	Brattvoll Platå 13	4658 Kristiansand S

FESTEKONTRAKT FOR LEILIGHETER

Advokatfirma Wangenstein, Wigemyr & Co DA
 v/adv. Erik Eriksen
 Postboks 716
 4666 Kristiansand

5775

1. Eiendommen(e)

Kommunenr.:	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Snr.	Fnr.	Underfestenr.
1026	Åseral	9	158	5		

Beskaffenhets:
 1. ubebyggt 2. Bebyggt Anvendelse av grunn:
 Fritidseiendom: Landbruk: Annet:

2. Bortfestes av:

Fødselsnr / Org. Nr. (11/9)		Ideell andel
1 9 0 7 5 2	Asbjørn Bortelid	4/8
0 7 0 2 4 8	Grete Skaiaa	1/8
1 2 1 1 4 1	Marit Mæland	1/8
1 5 1 2 4 2	Tone Bortelid	1/8
1 1 0 2 4 6	Oddrun Bortelid	1/8

3. Til

Fødselsnr/Org (11/9 siffer)		Ideell andel
980 584 976	Byggmesterfirma Boligbygg AS	1/1

4. Festeavgift pr. år.

Kr. 2.500,- pr. boenhet.



Doknr: 5775 Tinglyst: 27.10.2006 Emb. 039
 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Festetid

Festeavtalen gjelder til den blir sagt opp av festeren eller til tomten blir innløst.

6. Panterett for festeavgift

Bortfester har panterett i festeretten og bygningen på tomten for 3 år forfalt festeavgift. Bortfesteres panterett skal ha 1. prioritet

7. Forkjøpsrett:

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

8. Leilighetenes beliggenhet:

Festeavtalen gjelder:

Feste av avgrenset areal, Gnr. 9 Bnr 158 seksjon nr. 5 i Åseral kommune hvor det er oppført til sammen 6 leiligheter.

Tomten er oppmålt jfr. vedlagte kartforretning hvor tomtas grense er angitt.

8.2 Festerens innløsningsrett:

Festeren har innløsningsrett i samsvar med reglene i tomtefesteloven § 33.

Innløsningsretten inntreffer når det har gått 50 år av festetiden, og senere hver gang det har gått 10 nye år. Krav om innløsning må settes frem skriftlig senest 1 år etter at innløsningstiden er inne. Gjennomføringen av innløsningen skalksjke i samsvar med tomtefestelovens §§36-37.

8.3 Overdragelse og pantsettelse:

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

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

8.4 Vilkår til fordel for panthaverne:

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

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

8.5 Festeavgiftens betaling og regulering av festeavgiften:

Betaling av årlig festeavgift skal skje forskuddsvis innen 1 januar hvert år.

Betalingen skal skje til bortfesters konto: 2801.08.99410. Ved forsinket betaling beregnes det forsinkelsesrente etter den til enhver tid gjeldene forsinkelsesrentesats.

Festeavgiften skal reguleres hvert 5 år i samsvar med konsumprisindeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni

avgiften sist ble registrert eller fastsatt. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen. Skulle bortfester ønske å la det gå mer en fem år mellom reguleringen for å få samtidig reguleringstid for alle festekontraktene på sin grunn, skal ikke fester kunne motsette seg dette.

8.6 Ansvar for omkostninger/utgifter:

Festeren skal dekke utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten.

Festeren forplikter seg til å være medlem av velforeningen i området.

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

Bortelid fjellpark 7319.05.12344	kr.	6.200,- (betales av fester v/overtagelse konto)
Innfestningsavgift	kr.	13.000,- (betales av fester før overtagelse)
Bortelid Fjellpark	kr:	496,-
Festeavgift	kr.	2.500,-
Renovasjon	kr:	1.432,-
Vann/kloakk	kr.	3.286,- (+ forbruk)
Vei m/snøbrøyting	kr.	500,- (Fellesareal)
Vei m snøbrøyting	kr.	500,- (Inn på egen(e) parkeringsplass(er))
Sum fester	kr.	8.714,- pr. år. 2003

8.7 Veirett, adkomst og parkering:

For å komme til sin leilighet, gis fester rett til å benytte eksisterende vegger på bortfesterens eiendom.

Festeren må være med å dekke vedlikeholdskostnader for veg som han bruker.

Parkering foregår etter avtale med velforeningen.

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

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

8.9 Fremtidig utvikling

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplanen datert 2002 er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot fremføring av kabler for elektrisitet, telefon, eller fjernsyn, og fester forplikter seg fritt til å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene til jordkabel over sin tomt.



8.10 Tvister

Enhver tvist om forståelse av denne kontrakt, avgjøres ved de alminnelige domstoler.
Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting.

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

9 Underskrifter

Kristiansand, den 2. oktober 2006

Asbjørn Bortelid
Asbjørn Bortelid
Bortfester

Byggmesterfirma Boligbygg AS
Oddleif Henriksen
Oddleif Henriksen
Fester

Grete Skaiaa
Grete Skaiaa
Bortfester

Grete Skaiaa
For Marit Mæland
Grete Skaiaa etter fullmakt

Grete Skaiaa
For Lone Bortelid
Grete Skaiaa etter fullmakt

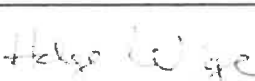
Grete Skaiaa
For Oddrun Bortelid
Grete Skaiaa etter fullmakt

Retureres til:
Advokatfirma Wangenstein, Wigemyr & Co DA
wadv.
pb. 716, 4666 Kristiansand

Fødselsnr./Org.nr.
977049997
Ref.nr.

Skjøte¹⁾

Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken

1. Eiendommen(e) ⁴⁾							
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel	
1026	Åseral	9	158		5	1/1	
Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn				<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten		<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig iht. kapittel 4 eller avtale				<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser		<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis				Størrelse ideell andel		Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingsloven § 3-4 annet ledd bokstav d	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhets							
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebyggd <input type="checkbox"/> 2 Ubebyggd							
Bruk av grunn							
<input type="checkbox"/> B eiendom <input checked="" type="checkbox"/> Fntids-F eiendom <input type="checkbox"/> Forretning/V kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off. vei <input type="checkbox"/> A Annet							
Type bolig							
<input type="checkbox"/> Frittligg. FB enebolig <input type="checkbox"/> Tomanns-TB bolig <input type="checkbox"/> Rekkehus RK kjede <input checked="" type="checkbox"/> Blokk-BL leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet							
2. Kjøpesum							
kr 1.300.000					Utløst til salg på det frie marked		<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype							
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave(helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifteoppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet							
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte							
3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag ⁴⁾							
kr 0,-							
4. Overdras fra							
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾		Navn				Ideell andel	
984183534		Bolig Companiet AS				1/1	
5. Til							
Fødselsnr./Org.nr. ⁴⁾		Navn		Fast bosatt i Norge		Ideell andel	
980584976		Byggmesterfirma Boligbygg AS		<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		1/1	
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei							
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei							
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei							
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei							
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei							
<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei							
6. Særskilte avtaler							
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses							
Overdragelsen gjelder i sin helhet nyoppført bygning som ikke tidligere har vært tatt i bruk.							
Dato		Utstederens underskrift					
021006							

SignForm 09/2005

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon⁹¹

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke støder med bestemmelsen i eierseksjonsloven § 22 tredje ledd.

Dato: _____ Sted: _____

Kjøpers/erverters underskrift: _____ Gjenta med blokkbokstaver

8. Erklæring om sivilstand mv.⁹¹

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e)?
 Ja Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?
 Ja Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes/deres ektefelle(r) eller reg partner(e) bruker som felles bolig?
 Ja Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.

9. Underskrifter og bekreftelser

Dato: 021006 Sted: Kristiansand

Utstедers underskrift: _____ Gjenta med maskin eller blokkbokstaver

Bolig Companiet AS' dets konkursbo

Adv. Helge Wigemyr
Bobestyrer

Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato: _____ Ektefelles/registrert partners underskrift: _____ Gjenta med blokkbokstaver

⁹¹ Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.

1. Vitnes underskrift: _____ Gjenta med blokkbokstaver

E. Eikum, Adv. Erik Eiksen

Adresse: Postboks 716, 4666 Kristiansand


ADVOKAT

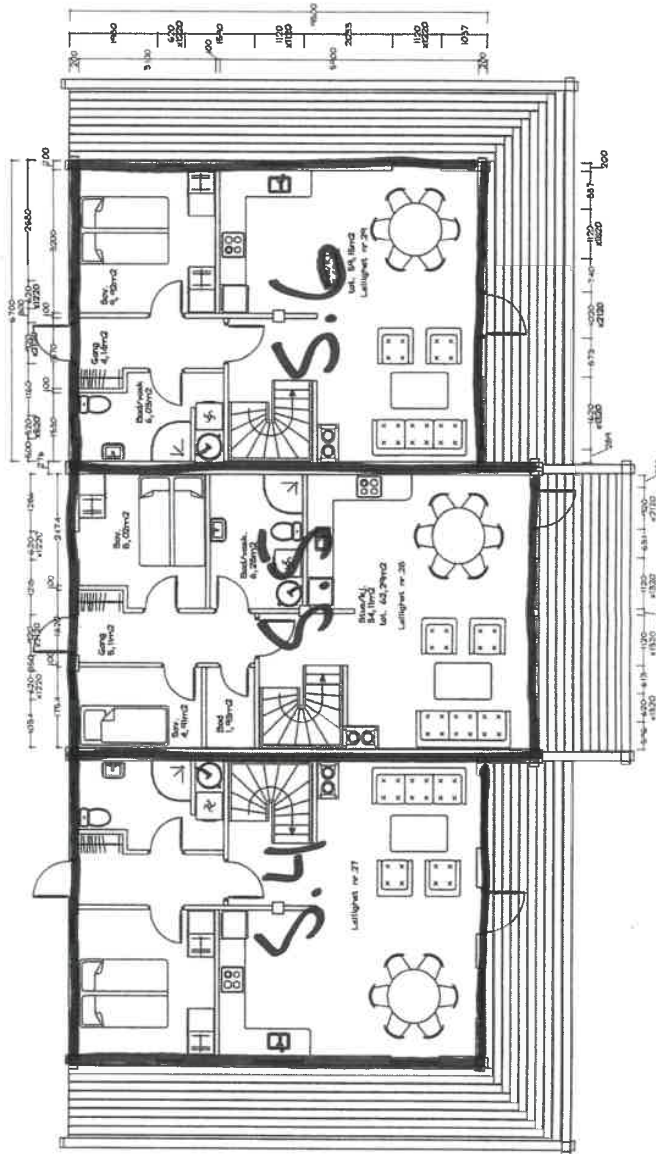
2. Vitnes underskrift: _____ Gjenta med blokkbokstaver

Adresse: _____

Bortfesters underskrift: _____ Gjenta med blokkbokstaver

Dato: _____ Utstederens underskrift: _____

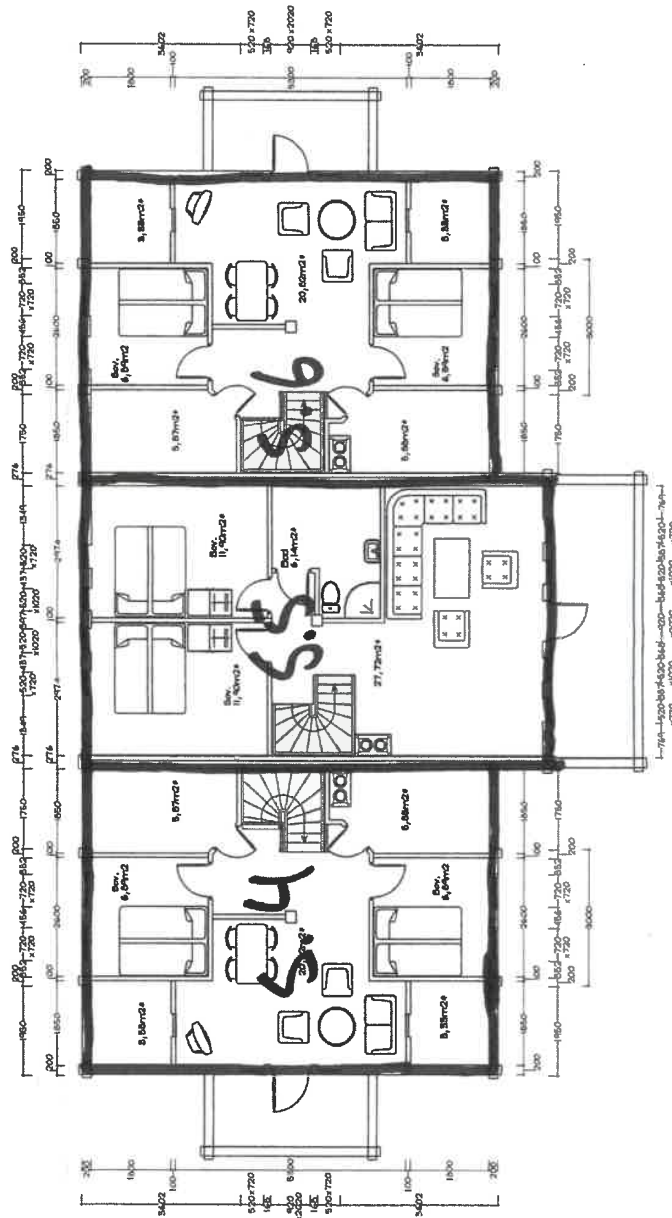
10. Erklæring om sivilstand mv. for hjemmelshaver		
1. Er hjemmelshaveren gift eller registrert(e) partnere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares.
2. Er hjemmelshaverne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som hjemmelshavere?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares.
3. Gjelder overdragelsen bolig som hjemmelshaveren(e) og dønnas/deres ektefelle(r) eller reg partnere(e) bruker som felles bolig?		
<input type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen.
11. Underskrifter og bekreftelser		
Som eierfester (hjemmelshaver) samtykker jeg i overdragelsen		
Sted, dato		
Fødselsnr./Org nr.	Underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
Som hjemmelshavers ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen		
Dato	Ektefelles/registrert partners underskrift	Gjenta med blokkbokstaver
^{a)} Jeg/vi bekrefter at underskriver(ne) er over 18 år og har underskrevet eller vedkjent seg sin(e) underskrift(er) på dette dokument i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er myndig(e) og bosatt i Norge.		
1. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
2. Vitnes underskrift		Gjenta med blokkbokstaver
Adresse		
Noter:		
1) Med dokumentet til tinglysing skal det følge en gjenpart skrevet på tinglysingspapir. Tinglysingsgebyr og dokumentavgift må være betalt før dokumentet kan tinglyses.		
2) Dersom eiendommen har underfestenummer (ufnr) kan felt for seksjonsnummer (snr) nyttes.		
3) Dokumentavgiften er knyttet til eiendommens salgsverdi. Dersom kjøpesummen tilsvarer salgsverdi, er det tilstrekkelig å fylle ut dette beløpsfelt. Feltet salgsverdi/avgiftsgrunnlag skal fylles ut dersom kjøpesummen er lavere enn dette. Fylles begge felt ut skal salgsverdi/avgiftsgrunnlag alltid være det høyeste, unntatt tilfeller etter dokumentavgiftvedtakets § 1, 2. ledd og § 3.		
4) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal nyttes.		
5) Feltet kan sløyfes dersom dokumentet ikke gjelder overdragelse av boligseksjon.		
6) Separerte regnes som gifte, og boligen må vanligvis fortsatt regnes som felles. Samboere regnes som ugifte/uregistrerte, og samtykkepåtegningen er vanligvis bare nødvendig dersom begge er hjemmelshavere.		
7) Dersom utstederen ikke er hjemmelshaver, må hjemmelshaveren godkjenne overdragelsen ved særskilt påtegnning med vitnebekreftelse, og om nødvendig med tilsvarende erklæring om sivilstand eller med ektefellesamtykke.		
8) Dersom utstederen/hjemmelshaveren ikke er offentlig myndighet, må utstederens/hjemmelshaverens underskrift bekreftes. Dette kan bl.a. gjøres av to vitner som er myndige og bosatt i Norge, eller av lensmann, lensmannsbetjent, advokat, autorisert advokatfullmektig og autorisert eiendomsmegler. Utstederen, erververen og erververens ektefelle/registrerte partner, foreldre, barn eller søsken kan ikke bekrefte utstederens underskrift.		
Dato	Utstederens underskrift	
2006		



S. 63

BYGG NR.5	
Prosjekt nr.	27-38-29
MOR-NR	606 46
FAX-NR	02 03
TELEFON-NR	TLF 98 02 08
BYGGNR.	11.10.2003
TEGN.NR.	403.15.1.0
SKALA	1:100
PROSJEKT	Bortelid
BEARBEIDET	LR
NARVIGA 14 POSTBOKS 4024 4669 KRISTIANSBAND e-mell post@belle-bygg.no Bellebygg Bortelidseter Park Plan 1 etg. BYGGTIERRE	

E12 BORTELIDSETER nr 5, BARNETTOD LINDO LARF, div. Plan 1 etg. HP Oker lukei CPT 700 Normal, A3 (297 x 420 mm), Bølgepapp aa Tegnesed. Dk. Gals 85 - 4810 Kcamin, Tlf: 907 28 210 - Fax: 85 02 42 84 - le-pet@postboks.no

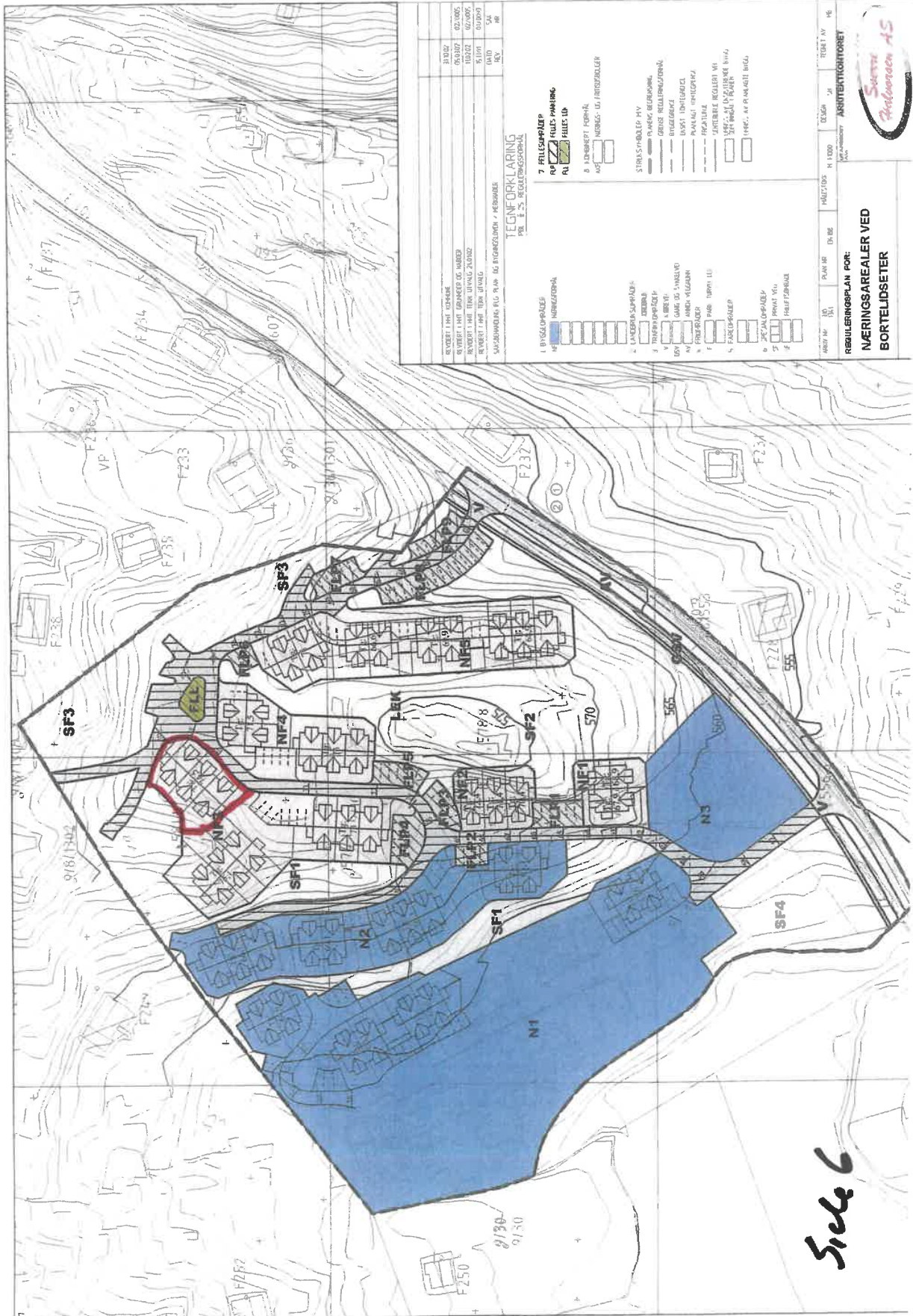


BYGG NR.5
Leiligg nr. 77 - 38 - 39
MOB:907 606 46 FAX:98 02 03
e-mail: post@bortelidseterpark.no
4699 KRISTIANSBAND TLF:98 02 03
REVI:
DATE: 11.10.2003
TEGN.NR.: 403.5.L.1
PROJEKT: Bortelidseterpark
BEARBEJDET: LR
MAL.: 1:100

Bortelidseter Park
 Plan loft
 BYGGERE:

Side 4

ES2 BORTELIDSETER NR. 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81, 82, 83, 84, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137, 138, 139, 140, 141, 142, 143, 144, 145, 146, 147, 148, 149, 150, 151, 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 188, 189, 190, 191, 192, 193, 194, 195, 196, 197, 198, 199, 200, 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 225, 226, 227, 228, 229, 230, 231, 232, 233, 234, 235, 236, 237, 238, 239, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250, 251, 252, 253, 254, 255, 256, 257, 258, 259, 260, 261, 262, 263, 264, 265, 266, 267, 268, 269, 270, 271, 272, 273, 274, 275, 276, 277, 278, 279, 280, 281, 282, 283, 284, 285, 286, 287, 288, 289, 290, 291, 292, 293, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 314, 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 501, 502, 503, 504, 505, 506, 507, 508, 509, 510, 511, 512, 513, 514, 515, 516, 517, 518, 519, 520, 521, 522, 523, 524, 525, 526, 527, 528, 529, 530, 531, 532, 533, 534, 535, 536, 537, 538, 539, 540, 541, 542, 543, 544, 545, 546, 547, 548, 549, 550, 551, 552, 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563, 564, 565, 566, 567, 568, 569, 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 588, 589, 590, 591, 592, 593, 594, 595, 596, 597, 598, 599, 600, 601, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 611, 612, 613, 614, 615, 616, 617, 618, 619, 620, 621, 622, 623, 624, 625, 626, 627, 628, 629, 630, 631, 632, 633, 634, 635, 636, 637, 638, 639, 640, 641, 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650, 651, 652, 653, 654, 655, 656, 657, 658, 659, 660, 661, 662, 663, 664, 665, 666, 667, 668, 669, 670, 671, 672, 673, 674, 675, 676, 677, 678, 679, 680, 681, 682, 683, 684, 685, 686, 687, 688, 689, 690, 691, 692, 693, 694, 695, 696, 697, 698, 699, 700, 701, 702, 703, 704, 705, 706, 707, 708, 709, 710, 711, 712, 713, 714, 715, 716, 717, 718, 719, 720, 721, 722, 723, 724, 725, 726, 727, 728, 729, 730, 731, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 740, 741, 742, 743, 744, 745, 746, 747, 748, 749, 750, 751, 752, 753, 754, 755, 756, 757, 758, 759, 760, 761, 762, 763, 764, 765, 766, 767, 768, 769, 770, 771, 772, 773, 774, 775, 776, 777, 778, 779, 780, 781, 782, 783, 784, 785, 786, 787, 788, 789, 790, 791, 792, 793, 794, 795, 796, 797, 798, 799, 800, 801, 802, 803, 804, 805, 806, 807, 808, 809, 810, 811, 812, 813, 814, 815, 816, 817, 818, 819, 820, 821, 822, 823, 824, 825, 826, 827, 828, 829, 830, 831, 832, 833, 834, 835, 836, 837, 838, 839, 840, 841, 842, 843, 844, 845, 846, 847, 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855, 856, 857, 858, 859, 860, 861, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 870, 871, 872, 873, 874, 875, 876, 877, 878, 879, 880, 881, 882, 883, 884, 885, 886, 887, 888, 889, 890, 891, 892, 893, 894, 895, 896, 897, 898, 899, 900, 901, 902, 903, 904, 905, 906, 907, 908, 909, 910, 911, 912, 913, 914, 915, 916, 917, 918, 919, 920, 921, 922, 923, 924, 925, 926, 927, 928, 929, 930, 931, 932, 933, 934, 935, 936, 937, 938, 939, 940, 941, 942, 943, 944, 945, 946, 947, 948, 949, 950, 951, 952, 953, 954, 955, 956, 957, 958, 959, 960, 961, 962, 963, 964, 965, 966, 967, 968, 969, 970, 971, 972, 973, 974, 975, 976, 977, 978, 979, 980, 981, 982, 983, 984, 985, 986, 987, 988, 989, 990, 991, 992, 993, 994, 995, 996, 997, 998, 999, 1000.



TEGNFORKLARING
PR. 8. 25. REGULERINGSPORÅL

1 BYGGLINJER	1 BYGGLINJER	7 FRIKSTREK	7 FRIKSTREK
2 BYGGLINJER	2 BYGGLINJER	8 LUKKET FERNAL	8 LUKKET FERNAL
3 BYGGLINJER	3 BYGGLINJER	9 FRIKSTREK	9 FRIKSTREK
4 BYGGLINJER	4 BYGGLINJER	10 FRIKSTREK	10 FRIKSTREK
5 BYGGLINJER	5 BYGGLINJER	11 FRIKSTREK	11 FRIKSTREK
6 BYGGLINJER	6 BYGGLINJER	12 FRIKSTREK	12 FRIKSTREK
13 BYGGLINJER	13 BYGGLINJER	13 FRIKSTREK	13 FRIKSTREK
14 BYGGLINJER	14 BYGGLINJER	14 FRIKSTREK	14 FRIKSTREK
15 BYGGLINJER	15 BYGGLINJER	15 FRIKSTREK	15 FRIKSTREK
16 BYGGLINJER	16 BYGGLINJER	16 FRIKSTREK	16 FRIKSTREK
17 BYGGLINJER	17 BYGGLINJER	17 FRIKSTREK	17 FRIKSTREK
18 BYGGLINJER	18 BYGGLINJER	18 FRIKSTREK	18 FRIKSTREK
19 BYGGLINJER	19 BYGGLINJER	19 FRIKSTREK	19 FRIKSTREK
20 BYGGLINJER	20 BYGGLINJER	20 FRIKSTREK	20 FRIKSTREK
21 BYGGLINJER	21 BYGGLINJER	21 FRIKSTREK	21 FRIKSTREK
22 BYGGLINJER	22 BYGGLINJER	22 FRIKSTREK	22 FRIKSTREK
23 BYGGLINJER	23 BYGGLINJER	23 FRIKSTREK	23 FRIKSTREK
24 BYGGLINJER	24 BYGGLINJER	24 FRIKSTREK	24 FRIKSTREK
25 BYGGLINJER	25 BYGGLINJER	25 FRIKSTREK	25 FRIKSTREK
26 BYGGLINJER	26 BYGGLINJER	26 FRIKSTREK	26 FRIKSTREK
27 BYGGLINJER	27 BYGGLINJER	27 FRIKSTREK	27 FRIKSTREK
28 BYGGLINJER	28 BYGGLINJER	28 FRIKSTREK	28 FRIKSTREK
29 BYGGLINJER	29 BYGGLINJER	29 FRIKSTREK	29 FRIKSTREK
30 BYGGLINJER	30 BYGGLINJER	30 FRIKSTREK	30 FRIKSTREK
31 BYGGLINJER	31 BYGGLINJER	31 FRIKSTREK	31 FRIKSTREK
32 BYGGLINJER	32 BYGGLINJER	32 FRIKSTREK	32 FRIKSTREK
33 BYGGLINJER	33 BYGGLINJER	33 FRIKSTREK	33 FRIKSTREK
34 BYGGLINJER	34 BYGGLINJER	34 FRIKSTREK	34 FRIKSTREK
35 BYGGLINJER	35 BYGGLINJER	35 FRIKSTREK	35 FRIKSTREK
36 BYGGLINJER	36 BYGGLINJER	36 FRIKSTREK	36 FRIKSTREK
37 BYGGLINJER	37 BYGGLINJER	37 FRIKSTREK	37 FRIKSTREK
38 BYGGLINJER	38 BYGGLINJER	38 FRIKSTREK	38 FRIKSTREK
39 BYGGLINJER	39 BYGGLINJER	39 FRIKSTREK	39 FRIKSTREK
40 BYGGLINJER	40 BYGGLINJER	40 FRIKSTREK	40 FRIKSTREK
41 BYGGLINJER	41 BYGGLINJER	41 FRIKSTREK	41 FRIKSTREK
42 BYGGLINJER	42 BYGGLINJER	42 FRIKSTREK	42 FRIKSTREK
43 BYGGLINJER	43 BYGGLINJER	43 FRIKSTREK	43 FRIKSTREK
44 BYGGLINJER	44 BYGGLINJER	44 FRIKSTREK	44 FRIKSTREK
45 BYGGLINJER	45 BYGGLINJER	45 FRIKSTREK	45 FRIKSTREK
46 BYGGLINJER	46 BYGGLINJER	46 FRIKSTREK	46 FRIKSTREK
47 BYGGLINJER	47 BYGGLINJER	47 FRIKSTREK	47 FRIKSTREK
48 BYGGLINJER	48 BYGGLINJER	48 FRIKSTREK	48 FRIKSTREK
49 BYGGLINJER	49 BYGGLINJER	49 FRIKSTREK	49 FRIKSTREK
50 BYGGLINJER	50 BYGGLINJER	50 FRIKSTREK	50 FRIKSTREK

Side 6

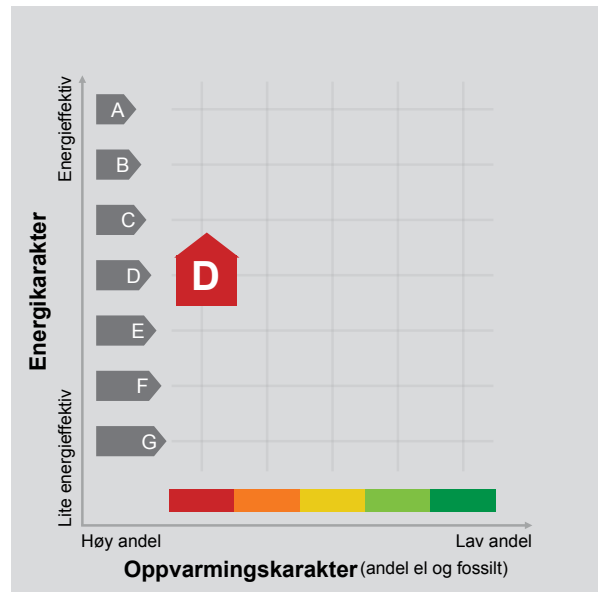


**NÆRINGSAREALER VED
BORTELIDSETER**

ARNTSEN & SOHN
TEK. PLAN. OG KONTOR

ENERGIATTEST

Adresse	Hotellhøgda 30
Postnummer	4540
Sted	ASERAL
Kommunenavn	Åseral
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	158
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22320653
Bruksenhetsnummer	H0104
Merkenummer	Energiattest-2025-71315
Dato	25.01.2025



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.


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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

- **Vask med fulle maskiner**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2004
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Periodisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031


(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Riktige opplysninger om energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 5: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 8: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 9: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatisk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl- og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak 18: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 19: Montering tetningslister

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



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Anders Kjebekk

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 05 28

Mob.: 979 94 207

anders.kjebekk@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Eiendom:

Hotellhøgda 30, 4540 ÅSERAL

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

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

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

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

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

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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