

# Fjellgarden 45

Bortelid



Prisantydning: **kr 2 490 000,-**



**SØRMEGLEREN**



sormeglern.no



# Bortelid - Stor og innbydendemøblert leilighet med attraktiv beliggenhet ved alpinanlegget

OMRÅDE

**Bortelid**

ADRESSE

**Fjellgarden 45, 4540 ÅSERAL**

Prisantydning

**kr 2 490 000,-**

Omkostninger: **kr 79 840,-**

Totalpris: **kr 2 569 840,-**

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



BRA-i: 108 m<sup>2</sup>

BRA Total: 108 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2006

Soverom: 4

Etasje: 2

Eierform bygning: Eierseksjon

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 686 m<sup>2</sup>

**Geir Flaa Johansen**

Eiendomsmegler

**950 00 000**

**geir.johansen@sormegleren.no**

**Sørmeqleren AS, avd. Lund**

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

# FJELLGARDEN 45

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gnr. 9, bnr. 281, snr. 6, ideell andel 1/1  
i Åseral kommune.

### Areal

BRA - i: 108 m<sup>2</sup>  
BRA totalt: 108 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje: BRA-i: 65 m<sup>2</sup> Bod , Bad , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Vindfang , Badstue  
Loft:: BRA-i: 43 m<sup>2</sup> Soverom , Soverom 2, Loftstue , Bad/vaskerom

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

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Ikke målbare arealer

10 kvm på loft har ikke målverdig areal.

### Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Terrasse er ikke mulig å måle pga. snø. Ca 6 kvm.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

686 m<sup>2</sup>

### Beliggenhet

Meget sentralt få meter fra Alpinanlegget. (Ski in -ski out) Oppkjørte skiløype rett utenfor døren.

Umiddelbar nærhet til butikk, 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, frisbeegolf bane, minigolf, sykkeløype, bensinpumper og el-bil ladere like i nærheten.

Gode solforhold. Bortelid ligger ca. 650 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder. Avstand 99 km. fra Kristiansand 110 fra Mandal, 127 fra Arendal og 237 fra Stavanger.

### Adkomst

Fra Kristiansand følg RV9 mot Evje, ta av til venstre i rundkjøring ved ESSO stasjonen på Hornnes. Følg skilting mot Bortelid. Etter Butikken ta av 3 vei til venstre innkjøring til alpinanlegget. I enden av parkeringsplassen ta opp til venstre og ta så første vei til høyere. Leiligheten ligger rett frem med inngang på baksiden og er merket med til salgs plakat fra Sørmeglere. Fellesvisning vil bli skiltet.

### Bygningssakkyndig

M2 Takst AS v/Andreas Natvig

## Type takst

Tilstandsrapport

### Sammendrag selgers egenerklæring

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja, Det var et hull i taket. Vann fulgte taket, rant ned forbi vår leilighet og ned til leilighet under.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid 2023. Utført av faglært. I vår leilighet ble vegg ut mot terrasse åpnet opp og tørket. Firma som utførte arbeidet var Ihme Bygg. Har dokumentasjon på arbeidet.

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja, nytt arbeid 2024. Utført av ufaglært. Skiftet termostat på varmekabel i stue.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? Ja, Har vært mus i utvendig skibod.

27 Er det utført radonmåling? Ja, Målingen ble utført våren 2024. Måleverdi 88+-18Bq/m<sup>3</sup>. Årsmiddelverdi 66Bq/m<sup>3</sup>.

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? Ja, Det er byggeplaner på nabotomt og det er sendt ut nabovarsel, disse planene er ikke godkjent. Sameiet har sendt inn klage via advokat Snerthammer.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

### Innhold

2. etg. Entré, bad, badstue, kjøkken/stue og 2 soverom. Kott.

Loft: Loftstue, bad og 2 soverom.

Utvendig bod (det foreligger ikke ferdigattest for tiltaket).

### Standard

Innbydende og stor møblert leilighet over 2 etasjer med gjennomgående god standard. Innhold 2.etg.: Entré med garderobeplass. Stue med peisovn, spiseplass og utgang terrasse med gode solforhold og flott utsikt. Kjøkken med malt innredning, integrert oppvaskmaskin og komfyr samt frittstående kjøleskap med frys. Fliser over benk. Pent bad med vegghengt toalett, dusjkabinett og baderomsinnredning. Badstue med benk og ovn. 2 soverom hvorav begge har dobbeltseng og garderobeskap. Bod. 3.etg.: Loftstue med inngang bortsettingskott. Bad med dusjkabinett, toalett, baderomsinnredning og opplegg vaskemaskin. 2 soverom hvorav det ene har dobbeltseng og 3-sengs familiekøye og det andre har 2 enkle senger. Utvendig bod. Fliser på gulv i begge bad og entré. Ellers furuplank. Tømmerpanel på vegger i begge stuer, kjøkken og entré. Fliser på bad i 2.etg. Ellers ferdigmalt panel. Downlights i tak i stue, kjøkken og bad i 2.etg.

### Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 10.01.2025, 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 bygget 2008. Like ved skianlegget, skiløype og mange andre gode kvaliteter. Innholdsrik planløsning utfra areal. Leiligheten fremstår hovedsakelig i normal teknisk stand utfra alder, men enkelte merknader i rapport. Grunnet snø på befaringsdagen er lite av de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik. For rapporter som gjelder leilighet i et større

sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsakelig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent. Utvendige forhold kan være kommentert om det er i direkte tilknytning til leiligheten. Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no. Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: NorskStandard gir tg3 når det er stedvis feil fall på gulv i rommet. I et våtrom ønsker mann fall mot sluk slik at lekkasjevann og vannsøl ledes dit. Noe flatt, men også noe feil fall ved døren. Fungerer i praksis siden det er dusjkabinett hvor vann ledes direkte i avløp.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: 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.

TG2:

Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv: Stedvis fall mot sluk, stedvis flatt. Fungerer ved bruk av dusjkabinett.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene. Bruk av dusjkabinett er god løsning da det medfører minimalt med futkpåkjenning mot overflater.

Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke synlig drems-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sisterne i vegg.

Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning. Fungerer ved bruk av dusjkabinett.

Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene. Bruk av dusjkabinett er god løsning da det medfører minimalt med futkpåkjenning mot overflater.

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.

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

### **Innbo og løsøre**

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

Selger ønsker å selge leiligheten møblert. Innhold i kjøkkenskapene følger ikke med.

### **Hvitevarer**

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

### **TV/Internett/Bredbånd**

Fiber fra Altibox.

### **Parkering**

Biloppstillingsplasser på felle parkering for sameiet.

---

## ENERGI

### Oppvarming

Ved og elektrisk. Peisovn i stuen. Varmekabler i gulv i gang og begge bad.

### Info strømforbruk

Årlig forbruk 2024: 1 827 kWh. Utenom sesong opplyser selger at de bruker ca. 200,- pr. mnd. og i vintermånedene mellom kr. 500 - kr. 1 000,- pr. mnd.

### Energikarakter

D

### Energifarge

Oransje

## ØKONOMI

### Kommunale avgifter

Kr 11 764 pr. 2024

### Info kommunale avgifter

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

### Formuesverdi sekundær

Kr 487 180 pr. 2023

### Andre utgifter

Felles byggforsikring kr. 5 837,- pr. år for denne seksjonen. Neste forfall er september 2025.

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.

## BOENHETEN

### Eierbrøk

100/560

## SAMEIET

### Sameienavn

Sameiet Fjellgarden 3

### Om sameiet

Eiendommen er oppdelt i 8 eierseksjoner (bruksenheter). Alle er boligseksjoner for fritidsformål.

### 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.

## **OFFENTLIGE FORHOLD**

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

4224/9/281/6:

Heftelser:

21.07.2006 - Dokumentnr: 3788 - Erklæring/avtale. Denne seksjon har tilleggsdel - bygning. Gjelder denne registerenheten med flere

Grunndata:

21.07.2006 - Dokumentnr: 3788 - Seksjonering. Opprettet seksjoner: Snr: 6. Formål: Bolig. Sameiebrøk: 100/560. Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8.

Rettigheter:

21.07.2006 - Dokumentnr: 3788 - Erklæring/avtale. Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:58. Bestemmelse om adkomstrett. Bestemmelse om garasje/parkering.

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 16.10.2008. Ferdigattesten gjelder leilighetsbygg med 8 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 foreligger dispensasjon til bygging av bod i friluftsområde, datert 22.08.2008. Gjelder bygging av 4 sportsboder. Det foreligger ikke ferdigattest på tiltaket. Eventuelle pålegg/søknader som følge av manglende ferdigattest på tiltaket er kjøpers/sameiets risiko og ansvar.

Det er påvist avvik i forhold til rømningsvei. Vinduer på et av soverommene nede har ikke midstolpe som kan løsnes og vinduene har derfor for liten bredde til å tilfredsstillende rømning.

### **Vei, vann og avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har installert vannmåler.

Privat vei. Eiendommen har adkomst- og parkeringsrett på gnr. 9, bnr. 58, samt drifts- og vedlikeholdsplikt som tilsvarer bruken.

### **Regulerings og arealplaner**

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

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

### **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.



### **Legalpant**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

### **Prisantydning / Totalpris**

Kr 2 490 000 / Kr 2 569 840

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 490 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

62 250,00 (Dokumentavgift)  
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
63 340,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
79 840,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))  
-----

2 553 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
2 569 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))  
-----

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

### **Overtakelse**

Etter avtale.

### **Budgivning**

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

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

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 55 000,00 inkl. mva. i provisjon.

I tillegg er det avtalt tilrettelegging kr 16.900,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 11.900,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 545,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Totalt kr 94 185,00,- 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**

Lena Larsen Fidje

Ivar Larsen Fidje

### **Ansvarlig megler**

Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

[geir.johansen@sormegleren.no](mailto:geir.johansen@sormegleren.no)

Tlf: 950 00 000

Sørmegleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22

4632 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

### **Salgsoppgavedato**

17.01.2025





















# Nabolagsprofil

Fjellgarden 45

## Høyde over havet

591 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 36 min	🚗
🚗 Bortelid skisenter Linje 178	6 min	🚶 0.5 km
🚗 Bortelid Linje 178	12 min	🚶 0.9 km

## Avstand til byer

Kristiansand	1 t 36 min	🚗
Arendal	1 t 57 min	🚗
Stavanger	3 t 34 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Bortelid Alpinsenter	3 min	🚶
🚗 Bortelid	12 min	🚶

## Vintersport

Alpin

- Bortelid Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 0 m
- Skitrek i anlegget: 6



## Aktiviteter

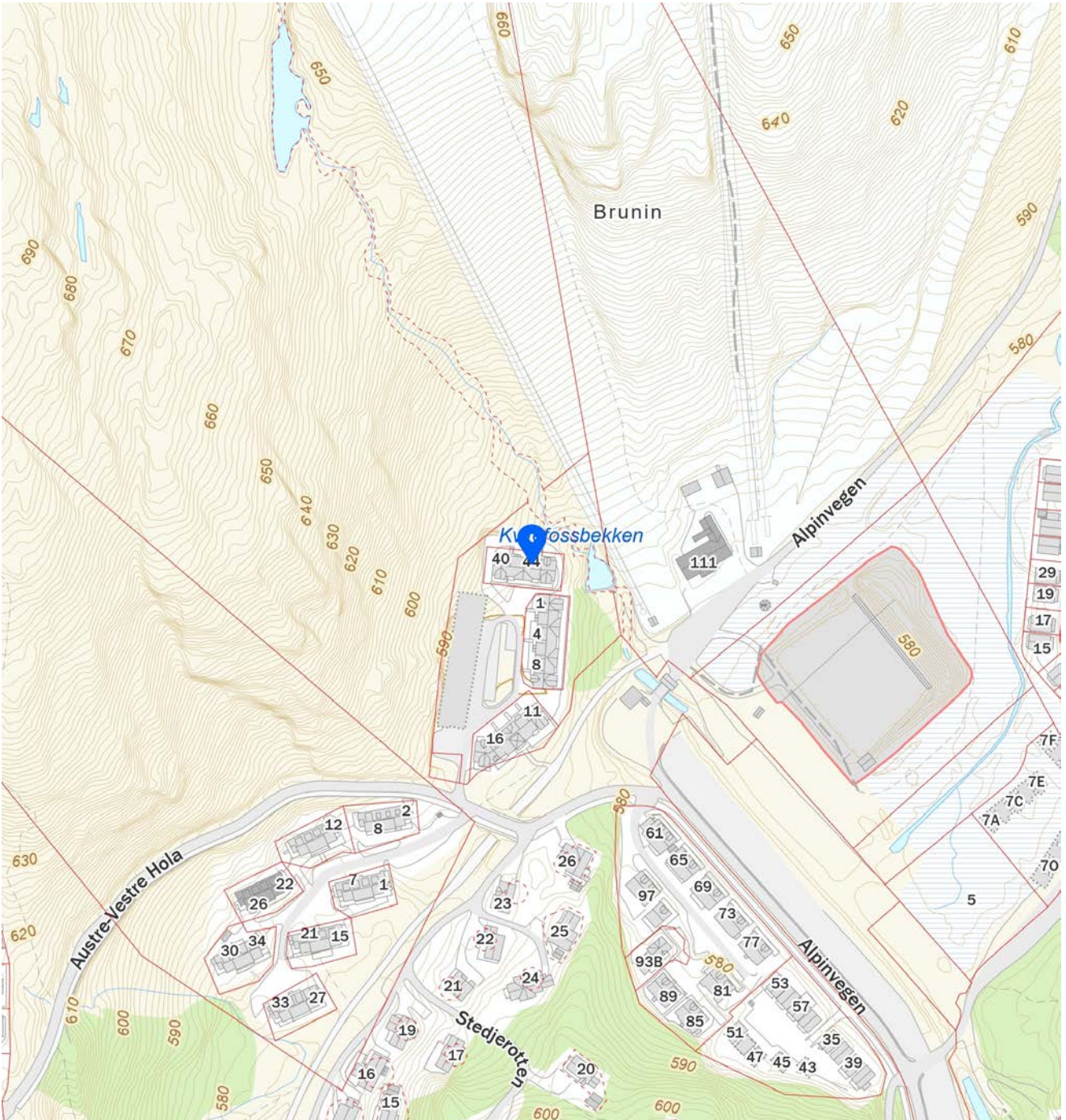
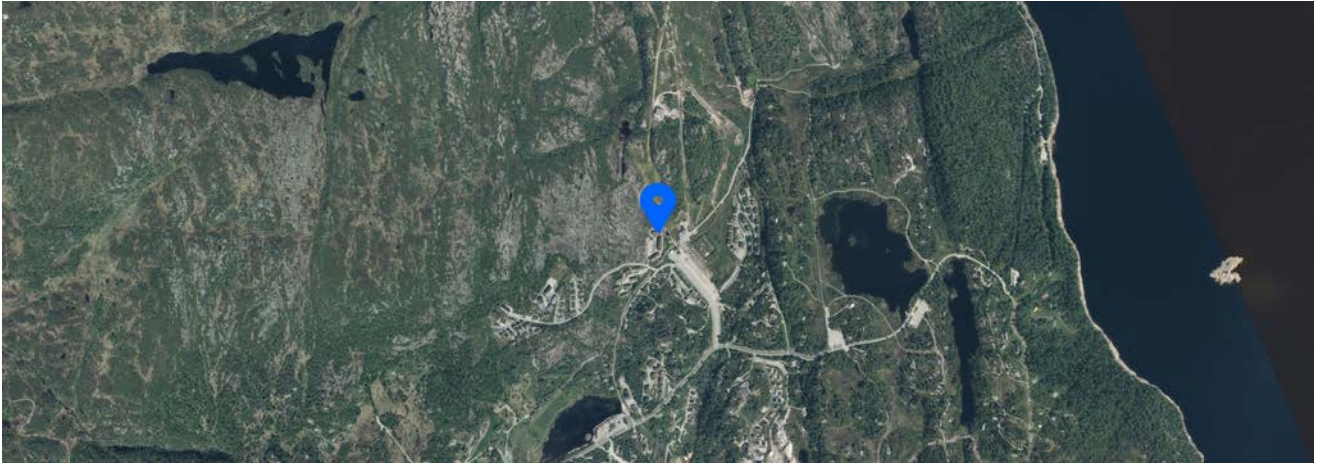
Bortelid Skiskytterstadion	2 min	🚶
Frisbeegolf	3 min	🚶
Minigolf	12 min	🚶

## Sport

🏐 Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	13 min	🚗 10.9 km
🏐 Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	29 min	🚗 27.7 km

## Dagligvare

Nærbutikken Bortelid	12 min	🚶
----------------------	--------	---



# LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

- Hvitevarer** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Hvitevarer som ikke er nevnt, følger ikke med i handelen. Dette følger med (sett kryss/kommenter):  
 Kjøleskap / kombiskap     Frysenskap / -boks     Komfyr/stekeovn/koketopp  
 Oppvaskmaskin     Annet: \_\_\_\_\_
- Heldekningstepper** følger med uansett festemåte.
- Varmekilder** som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser, varmeovner på hjul og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- TV, radio og musikkanlegg.** TV-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

LLF ILF

Selgers initialer





# Egenerklæring

Fjellgarden 45, 4540 ÅSERAL

07 Jan 2025

## Informasjon om eiendommen

---

Adresse

Fjellgarden 45

Postadresse

Fjellgarden 45

Enhetsnummer

## Opplysninger om selger og salgsobjekt

---

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

Ja  Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

2015

Har du selv bodd i boligen?

Ja  Nei

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

## Informasjon om selger

---

Hovedselger

Fidje, Lena Larsen

Medselger

Fidje, Ivar Larsen

## Forbehold

---

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

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



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Beskriv feilen og omfanget

.Det var et hull i taket. Vann fulgte taket, rant ned forbi vår leilighet og ned til leilighet under.

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

2023

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Jobben ble utført av Ihme Bygg. I vår leilighet ble vegg ut mot terrasse åpnet opp og tørket.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Ihme 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

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2024

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

10.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Skiftet termostat på varmekabel i stue.

## 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 varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til



16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

---

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Sopp og skadedyr

---

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

- Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Har vært mus i utvendig skibod.

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



#### Når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Målingen ble utført våren 2024.  
Måleverdi 88+-18Bq/m<sup>3</sup>  
Årsmiddelverdi 66Bq/m<sup>3</sup>

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Beskriv nærmere hvilke forhold

.Det er byggeplaner på nabolomt og det er sendt ut nabovarsel, disse planene er ikke godkjent. Sameiet har sendt inn klage via advokat Snerthammer.

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 94435718

# Tilstandsrapport

 Fjellgarden 45, 4540 ÅSERAL

 ÅSERAL kommune

 gnr. 9, bnr. 281, snr. 6

Sum areal alle bygg: BRA: 108 m<sup>2</sup> BRA-i: 108 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.01.2025

Rapportdato: 13.01.2025

Oppdragsnr.: 13333-3948

Referansenummer: CO6114

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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



### Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 bygget 2008. Like ved skianlegget, skiløype og mange andre gode kvaliteter. Innholdsrik planløsning utfra areal.

Leiligheten fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand utfra alder, men enkelte merknader i rapport.

Grunnet snø på befaringsdagen er lite av de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik.

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent. Utvendige forhold kan være kommentert om det er i direkte tilknytning til leiligheten.

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

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

**Arealer** [Gå til side](#)

**Forutsetninger og vedlegg** [Gå til side](#)

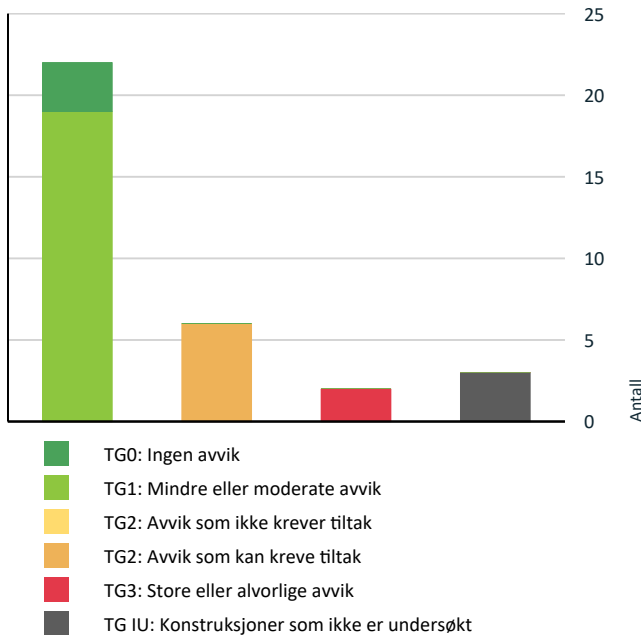
**Lovlighet** [Gå til side](#)

## Fritidsbolig

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

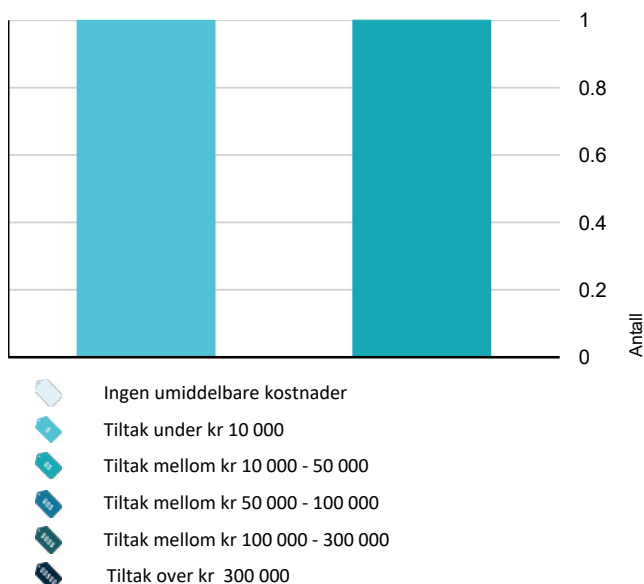
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For rapporter som gjelder leilighet i et større sameie eller aksje/andelslag (borettslag) er undersøkelsene hovedsaklig begrenset til innvendig i leiligheten. Utvendige forhold ansees å være en del av sameiets eller borettslagets felles forpliktelse og vedlikehold. Dette anbefales ytterligere kontrollert av interessent. Utvendige forhold kan være kommentert om det er i direkte tilknytning til leiligheten.

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.

Grunnet snø på befaringdagen er lite av de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik.

Forøvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

### Fritidsbolig

<b>TG 3</b>	<b>STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK</b>	
!	Våtrom > Loft > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>
!	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG IU</b>	<b>KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT</b>	
!	Utvendig > Nedløp og beslag	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	<a href="#">Gå til side</a>
!	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	<a href="#">Gå til side</a>
<b>TG 2</b>	<b>AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK</b>	
!	Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv	<a href="#">Gå til side</a>

# Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

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

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

**Byggeår**  
2008

## UTVENDIG

### Taktekking

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Taktekking med asfaltbelegg/Derbigum eller liknende. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

### Nedløp og beslag

Vannbord og vindski av tre.

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

Takrenner 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.

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

I liten grad kontrollert grunnet snø, må kontrolleres ytterligere når sesong tillater dette.

### Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med villmarkskledning. Ikke observert åpenbare avvik der lett synlig. Normalt oppsyn og vedlikehold.

### Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

#### Vurdering av avvik:

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

Ingen luke eller tilgang for kontroll av konstruksjoner.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere en luke for ytterligere kontroll.

### 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.

### Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK. Ikke fullverdig testet og kontrollert utv pga snø.

- 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 dørblad og karmen må forventes.

### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

#### Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.



## INNVEDIG

### Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

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

### Etasjeskille/gulv mot grunn

# Tilstandsrapport

Etasjeskille i tre.

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

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

## TG 1 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.

Det er fremlagt dokumentasjon på måling under grenseverdi.

## TG 1 Pipe og ildsted

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

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Noe liten astand bakside mot trapp, produktdokumentasjon kan med fordel undersøkes.

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



## TG 1 Innvendige trapper

Tretrapp. Håndløper begge sider.



## TG 1 Innvendige dører

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar litt i svill og kan med fordel justeres noe.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

## VÅTROM

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser vegger og trepanel tak. Fremstår normalt utfra alder.

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Stedvis fall mot sluk, stedvis flatt. Fungerer ved bruk av dusjkabinett.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket og oppsyn.

### 2 ETASJE > BAD

#### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

##### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene. Bruk av dusjkabinett er god løsning da det medfører minimalt med futk påkjenning mot overflater.

##### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn.

# Tilstandsrapport



## 2 ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, vegghengt wc og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal brukslitasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke synlig drengspalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult sistern i vegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage drengspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det kreves at det er tett membranløsning inni sisternekasse slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drengshull.

## 2 ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

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

## 2 ETASJE > BAD

### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



## LOFT > BAD/VASKEROM

### TG 2 Overflater vegger og himling

Panelplater vegger og trepanel tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning. Fungerer ved bruk av dusjkabinett.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

## LOFT > BAD/VASKEROM

### TG 3 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard gir tg3 når det er stedvis feil fall på gulv i rommet. I et våtrom ønsker man fall mot sluk slik at lekkasjevann og vannsøl ledes dit. Noe flatt, men også noe feil fall ved døren. Fungerer i praksis siden det er dusjkabinett hvor vann ledes direkte i avløp.

#### 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.

**Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000**

## LOFT > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert. Det er synlig membranløsning i sluken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene. Bruk av dusjkabinett er god løsning da det medfører minimalt med fuktpåkjenning mot overflater.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Tiltak:  
Oppsyn.



LOFT > BAD/VASKEROM

## TG 1 Sanitærutstyr og innredning

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



Mangler slange til hånddusjen.

LOFT > BAD/VASKEROM

## TG 1 Ventilasjon

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

LOFT > BAD/VASKEROM

## TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

Tregulv. Innredning med trefronter og benkeplate i tre. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

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

Det kan med fordel monteres 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.



2 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

### ! TG 1 Vannledninger

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



### ! TG 1 Avløpsrør

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

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

### ! TG 1 Varmekabler

Bad oppe.  
Vindfang og bad nede.  
Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

### ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i baderom. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.



### ! TG 3 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer, i bod.

#### 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?  
**Nei Thorsland elektro. Eier har selv byttet en termostat i stue som gir tg3 ihht NorskStandard fordi det er egeninnsats.**
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Fra byggeår OK. Ellers ukjent historikk.**
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens

# Tilstandsrapport

elektriske anlegg?

**Nei**

## Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? 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?

**Nei**

## Generell kommentar

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.

**Kostnadsestimat: Under 10 000**



**TG 0** Branntekniske forhold

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

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# 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

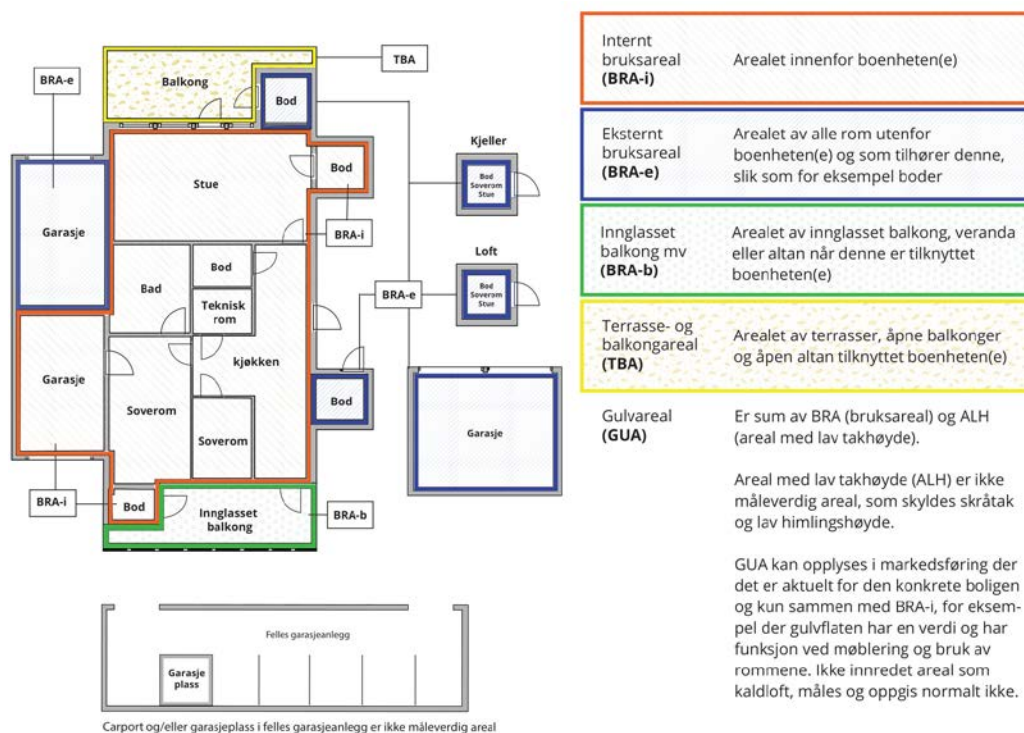
## Hva er måleverdig areal?

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.



## 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?](#)

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.

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
2 etasje	65			65			65
Loft	43			43		10	53
<b>SUM</b>	<b>108</b>					<b>10</b>	<b>118</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>108</b>						

### Romfordeling

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

### Kommentar

Terrasse er ikke mulig å måle pga snø. Ca 6 kvm.

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Oppe et det løs midtsprosse så vinduene er store nok til rømning, nede så mangler dette så mangler rømningsåpning fra et vindu soverom.

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsbolig	105	3

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.1.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	281		6	686 m <sup>2</sup>	Ref eiendomsverdi	Ikke relevant

#### Adresse

Fjellgarden 45

#### Hjemmelshaver

Fidje Ivar Larsen, Fidje Lena Larsen

#### Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

### Siste hjemmelovergang

År  
2015

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	07.01.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			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 omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden 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/CO6114>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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





Åseral kommune

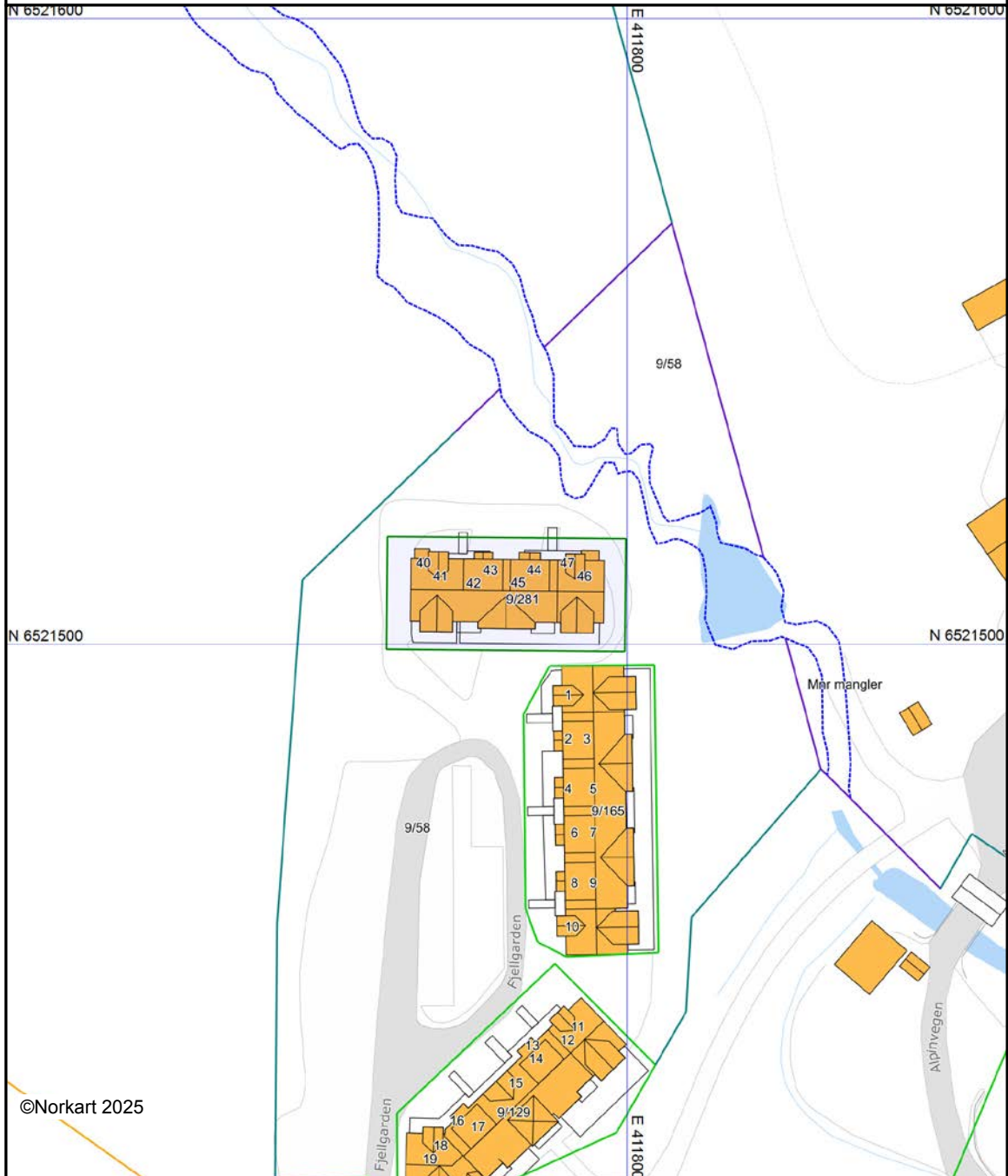
# Grunnkart

Eiendom: 9/281/0/6  
Adresse: Fjellgarden 45  
Dato: 07.01.2025  
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. usikker 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.



Åseral kommune

## Ledningskart

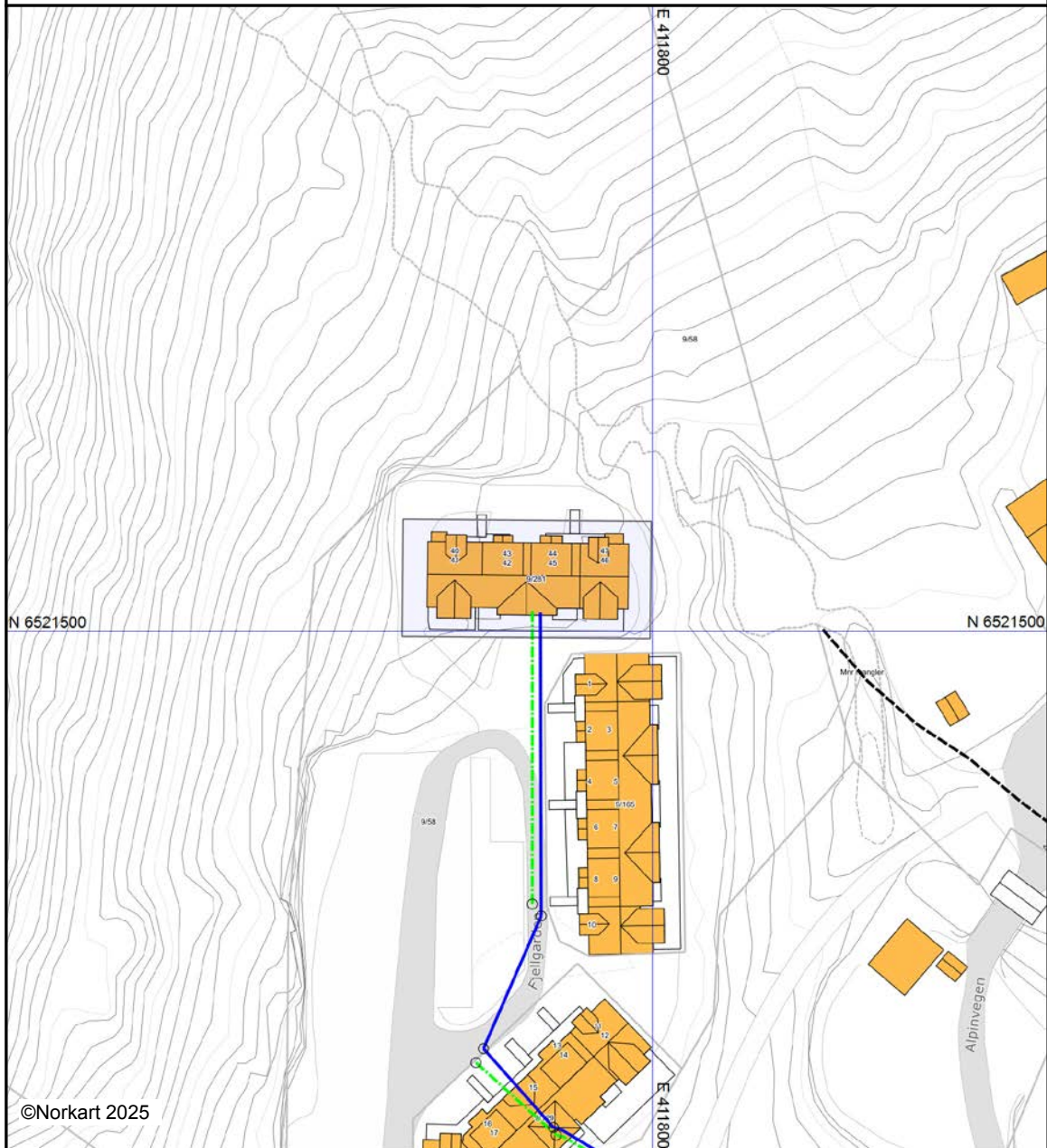
Eiendom: 9/281/0/6  
Adresse: Fjellgården 45  
Dato: 07.01.2025  
Målestokk: 1:1000



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.



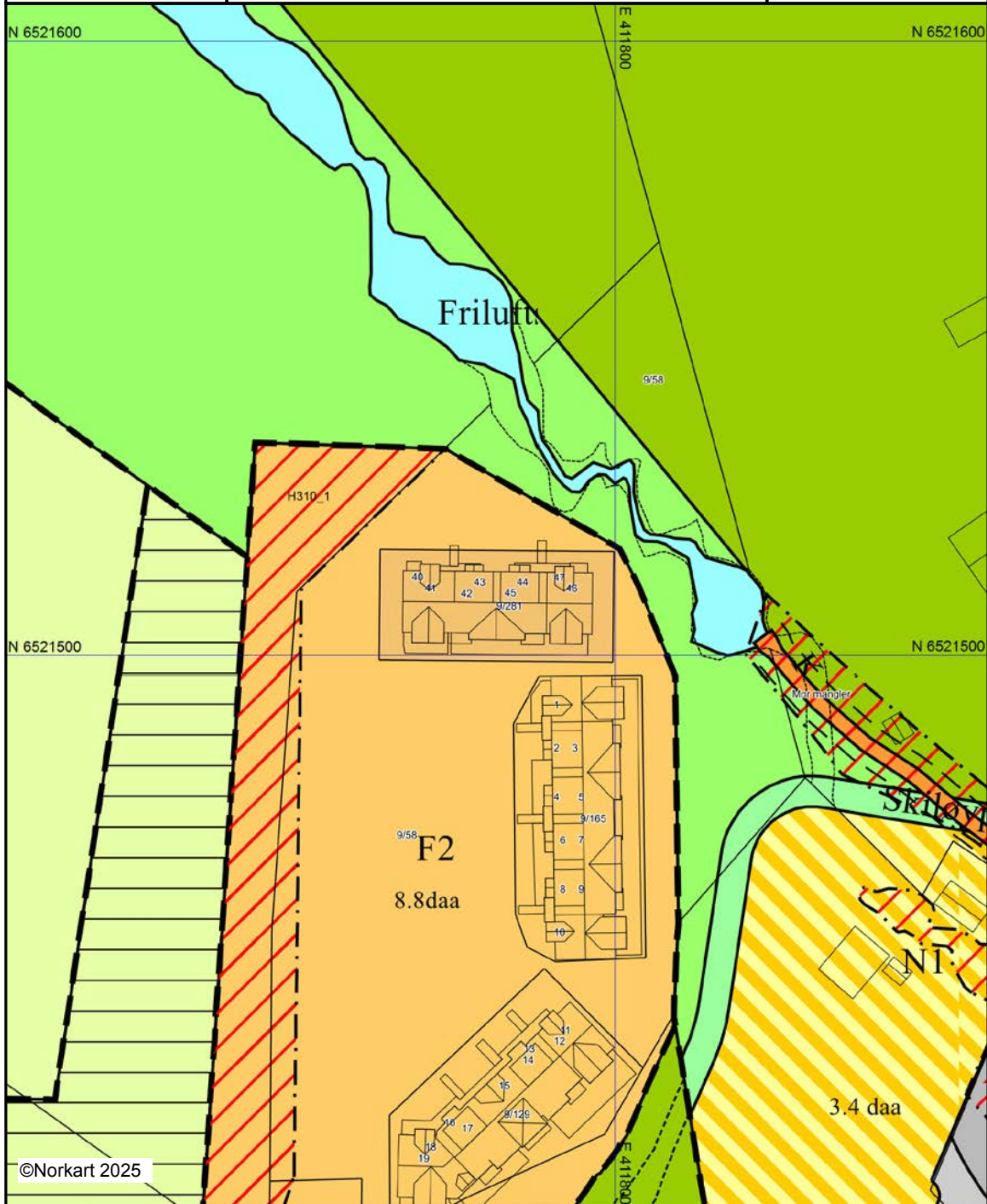
Åseral kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 9/281/0/6  
Adresse: Fjellgarden 45  
Utskriftsdato: 07.01.2025  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring


### Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 §1)

 Område for jord- og skogbruk

### Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §1)

 Friluftsområde (på land)


### Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 §1)

 Fritidsbebyggelse - konsentert


 Skianlegg

 Skiløype

 Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg


 Bebyggelse og anleggsformål kombinert med

### Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og teknisk utrustning

 Veg

 Parkeringsplasser med bestemmelser

### Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)

 Turveg


### Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder


 Friluftsområde

### Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vann


 Friluftsområde


### Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §1)

 Faresone - Ras- og skredfare

 Faresone - Flomfare


### Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde

 Planens begrensning

 Faresonegrense

 Formålsgrense

 Byggegrense

 Regulert fotgjengerfelt

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift areal

Abc Påskrift plantilbehør

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

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

**Pkt. 1; GENERELT**

Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

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

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

- Fritidsbebyggelse – konsentrert, F1 – F2

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

- Kjøreveg

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

- Friluftsmål

**HENSYNSSONER (PBL § 12-6)**

- Ras- og skredfare

**Pkt. 2; FELLESBESTEMMELSER**

**2.1 Terrengtilpasning**

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

**2.2 Universell utforming**

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

**2.3 Renovasjon**

Renovasjon skal knyttes til kommunal ordning med felles oppsamlingssted.

**2.4 Murer**

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

**2.5 Strøm/fiber**

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

## **2.6 Fradeling**

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

## **Pkt. 3; REKKEFØLGEKRAV**

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

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

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

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

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

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

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

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

Eksisterende boenheter/leiligheter har 2 parkeringsplasser pr. enhet.

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

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

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

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

**5.1 Kjøreveg**

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

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

**6.1; Friluftsmål**

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

**Pkt. 7; HENSYNSSONER:**

**7.1; Ras- og skredfare**

Innenfor disse områdene er det ras- og skredfare.

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

ING GEIR GJERTSEN AS  
PÅL DALHAUG AS

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

 Aseral kommune  
Inger Lise Hurd Stalén

Ordfører

 <b>Åseral kommune</b> AVD. FOR TEKNISK OG PLAN	<b>Ferdigattest</b>		
	Saksnr. 2007/490		
	Eigedom/byggestad Fjellgarden 41 – 47, 4540 Åseral		
	Gnr. 9	Bnr. 281	Seksjonsnr. 1 - 8

Ansvarleg søker (namn og adresse) Arkitektkontoret Sverre Halvorsen Kirkegt 1b 4878 Grimstad	Tiltakshavar (namn og adresse) Bortelidtunet v/Jarle Tjelland Mjåvannsveien 68 4626 Kristiansand S
---	---

Spesifikasjon		
Oppmoding komplett – parkering opparbeida jfr sak TU 08/11,14.02.08	Dato <b>08.07.2008</b>	
Tiltaket/byggets art <b>Nytt bygg – leilegheitsbygg med 8 einingar</b>	Bruksareal <b>580</b>	
Vedtaka fatta av <b>Rådmannen - delegert</b>	Vedtaka dato <b>16.10.2008</b>	Vedtaksnr. <b>426/08</b>
<b>Merknader</b> Ferdigattest vert gjeven med bakgrunn i kontrollerklæringar frå ansvarleg føretak.  Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve (jfr. Pbl §93).		

Opplysningar om tilgang til klage
<p>Vedtaket kan klagast på til kommunen, jfr. Fvl §27. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp.</p> <p>Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, oppgjev 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 gje beskjed når denne meldinga kom fram.</p> <p>Blankett for klage kan fåast ved å ta kontakt med kommunen, som også vil gje ytterlegare rettleiing.</p>

Underskrift		
Stad Åseral	Dato 16.10.2008	Sakshandsamar Hilde Stuestøl

Kopi til			
Bortelidtunet v/Jarle Tjelland	Mjåvannsveien 68	4626	Kristiansand S
Servicekontoret	Her		



Kommune  <b>ÅSERAL KOMMUNE</b> <b>Rådhuset</b> <b>4540 ÅSERAL</b>	<b>Løyve til tiltak for</b>			
	Saksnr 05/00272 - 37			
	Eigedom/byggestad Bortelid			
	Gnr 9	Bnr 58	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Arkitektkontoret Sverre Halvorsen AS Kirkegaten 1B 4878 GRIMSTAD	Tiltakshavar (namn og adresse) Bortelidtunet As Mjåvannsveien 68 4626 KRISTIANSAND S
--	---

Vedtak/løyve		Søknad komplett
	Rammeløyve etter søknad	
X	Igangsettingsløyve etter søknad	28.11.2005
	Løyve etter eitt -trinns sakshandsaming/ Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art <b>Nybygg - Fritidsbygg(hytter, sommerhus)</b>	Tiltaksklasse <b>2</b>	
Løyvet omfattar <b>Oppføring av leilegheitsbygg med 8 bueingar (Igangsettingsløyve for grunnarbeid, parkeringsplassar og uteområde gitt i sak 05/235)</b>	Bruksareal 580 m2	
Vedtaka fatta av <b>Avdelingssjef DRU delegert</b>	Vedtaka dato <b>28.11.2005</b>	Saksnr <b>05/0296</b>

#### Merknader

- Er tiltaket ikkje satt i gang seinast tre år etter at det er gjeve rammeløyve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar opp i lengre tid enn 2 år, jfr Pbl § 96, 1. ledd.
- **Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommande del av det, må ikkje brukast før det er gjeve ferdigattest. Jfr Pbl § 99.**
- Det må utførast naudsynt kontroll slik at tiltaket ikkje er i strid med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.
- Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshavar. Der same gjelder ved eigarskifte, jfr Pbl § 97 nr 4.

#### Vilkår

- Ansvarleg søkjar er ansvarleg for å gjere dei andre ansvarshavande kjende med vedtaket.
- Kvitterte kontrollerklæringar for utføring skal sendast inn før det vert gjeve ferdigattest.
- Ansvarleg kontrollerande føretak er pliktige til utføre kontroll av eigne ansvarsområdar i samsvar med eige system.
- Våtromsnormen skal leggast til grunn ved utføring av våtrom.
- Private stikkledningar skal vere i samsvar med "Rørleggerinstruks – private stikkledningar i Åseral kommune". Koordinatar, jfr instruksen, skal leverast til kommunen seinast før det vert gjeve ferdigattest.

## Godkjente ansvarlege føretak

Godkj. område i hht GOF	Føretak	Adresse	Postnr/sted
KUT Grunnarbeid (godkjent i delegasjonssak 05/283)	PS PLAN INGENIØR ROAR PEDERSEN <i>Lokal godkjenning</i>	Henrik Wergelandsgt. 19	4612 KRISTIANSAND S
PRO/KPR  Brannteknisk prosjektering	Agderplan AS <i>Sentral godkjenning</i>	Storgt. 2	4876 GRIMSTAD
PRO/KPR UTF/KUT  Rørleggjararbeid	Rørlegger Service AS <i>Sentral godkjenning</i>	Kjelsåsveien 2	4628 KRISTIANSAND S
PRO/KPR  Prosjektering av leilegheitsbygg  UTF/KUT  Oppføring av leiligheitsbygg	Smeland Byggservice ANS <i>Sentral godkjenning</i> UTF/KUT <i>Lokal godkjenning PRO/KPR</i> <i>tkl2</i>	Jortveit	4737 HORNNES
UTF/KUT  Betongarbeidar Piper	ST Forskaling og betongarbeid <i>Lokal godkjenning</i>	Svalåsryggen 26	4645 NODELAND


## Opplysningar om tilgang til klage

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

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

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

## Underskrift

Stad	Dato	Sakshandsamar	Stempel/underskrift
Åseral	28.11.2005	Inger Lise Lund Stulien	 Åseral kommune Afd. for drift og utvikling Afdelingsjef Lars Odin Engeli

## Kopi til

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

**Søknad om tillatelse til tiltak**

etter plan- og bygningsloven § 93

- Enkle tiltak  
 Ett-trinns søknadsbehandling  
 Rammetillatelse

**Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker**Foreligger sentral godkjenning  Ja  NeiVedtaksdato  
(fyller ut av kommunen)

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

Åseral kommune  
Kyrkjebygda, 4540 ÅSERAL  
4540 ÅSERAL

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

**Søknaden gjelder**

<b>Eiendom/ byggsted</b>	Gnr.	Bnr.	Festentr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.
	9	129 58				
<b>Tiltakets art</b> pbl § 93 (flere kryss mulig)	Adresse				Postnr.	Poststed
	Bortelid fjellgard Byggetrinn 3, B2				4540	ÅSERAL
<b>Nye bygg og anlegg</b>	<input checked="" type="checkbox"/> Frittliggende	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg				
	<input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input checked="" type="checkbox"/> Veg	<input checked="" type="checkbox"/> Vesentlige terrenginnryp		
	<input type="checkbox"/> Endring av bygg	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Fasade	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	<input type="checkbox"/> Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift			
	<input type="checkbox"/> Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg	<input type="checkbox"/> Deler av bygg	<input type="checkbox"/> Anlegg		
	<input type="checkbox"/> Bygningstekniske installasjoner *)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon		
	<input type="checkbox"/> Endring av bollegheter	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning			
	<input type="checkbox"/> Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.			
	<input type="checkbox"/> Eiendomsdeling **)	<input type="checkbox"/> Deling	<input type="checkbox"/> Bortfeste	<input type="checkbox"/> Sammenføyning		
	<input type="checkbox"/> 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. Hjemmelinneholder 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 type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 7	<input type="checkbox"/>
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 -	<input type="checkbox"/>
Redegjørelser og tegninger	E	-	<input type="checkbox"/>
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklinger	G	1 - 05/00272	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i GAB	H	- 004	<input type="checkbox"/>
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	- 2334/05	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	1 - 13.6.05	<input type="checkbox"/>

**Underskrifter**

Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket	Tiltakshaver
Foretak Arkitektkontoret Sverre Halvorsen as	Navn Bortelidturnet AS
Adresse Kirkegaten 1B	Adresse Mjåvannsveien 28
Postnr.   Poststed 4878   GRIMSTAD	Postnr.   Poststed 4628   KRISTIANSAND
Organisasjonsnr.   Telefon 979 213 611   37251075	Organisasjonsnr.   Telefon (dagtid) 984534531   90759208
Kontaktperson   Mobiltelefon	<input type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off.virksomhet
E-postadresse sverre@sverrehalvorsen.no	E-postadresse
Dato   Underskrift 07.06.2005	Dato   Underskrift 07.06.2005
Gjentas med blokkbokstaver SVERRE HALVORSEN	Gjentas med blokkbokstaver For Bortelidturnet AS, SVERRE HALVORSEN

# Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

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.	
	9 129		Seksjonsnr.	
Senterpunkt for tiltaket	Adresse		Postnr.	
	Bortelid fjellgard Bygetrinn 3,B2		4540	
Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):		Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved	
			X-koordinat:   Y-koordinat:	
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: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr.	
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov	<input type="checkbox"/> Forskrifter til pbl	B -	
		<input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter til pbl		
		<input type="checkbox"/> Arealplaner		
Estetikk				
Pbl § 74, 2.ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.		Vedlegg nr. E -	
Arealdisponering				
Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan		<input type="checkbox"/> Reguleringsplan	
	<input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan		Sett kryss for eksisterende plan	
	Spesifiser nærmere			
Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv			Tillatt grad av utnytting	
Beregningsregler i reguleringsplan				
<input type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (% BYA)		<input type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m <sup>2</sup> )		
<input type="checkbox"/> Prosent tomteutnyttelse (% TU)		<input type="checkbox"/> Annet		
Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bolig	<input checked="" type="checkbox"/> Annet, beskriv		
	<input type="checkbox"/> Garasje	Fritidsbolig		
Oppmålt tomt	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei		Tomteareal	
Bebyggelsen; størrelse og grad av utnytting		Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Antall etasjer (TEK § 4-1)			
	Antall bruksenheter (NS 3940)		8	8
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m <sup>2</sup>	580 m <sup>2</sup>	580 m <sup>2</sup>
	Bebygd areal (NS 3940)	m <sup>2</sup>	2788 m <sup>2</sup>	2788 m <sup>2</sup>
Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket				
Vis beregning av grad av utnytting				
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning
		8 m		8 m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomten? <input type="checkbox"/> Ja	Avstand	m	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomten? <input type="checkbox"/> Ja	Avstand	m	<input checked="" type="checkbox"/> Nei
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomten, 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:

<b>Grunnforhold</b> pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
<b>Rasfare, flom</b> mv. pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -
<b>Miljøforhold</b> pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompensierende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr. E -

**Tilknytning til veg og ledningsnett**

<b>Adkomst</b> vegloven, pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede/ nye avkjøringsforhold?	Tomta har adkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" 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 type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
<b>Vann- forsyning</b> pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig vannverk		
	<input type="checkbox"/> Privat vannverk		
	<input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann	Beskriv	
	<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		
<b>Avløp</b> 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		
<b>Overvann</b>	Takkvann/overvann føres til: <input checked="" type="checkbox"/> Avløpssystem <input type="checkbox"/> Terreng		

**Næringsgruppe**

Næringsgruppekode Y  
Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. **Unntak:** Næringsgruppekode "X" skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.

Næringsgrupper - gyldige koder

A Jordbruk og skogbruk	K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet
B Fiske	L Offentlig forvaltning
C Bergverksdrift og utvinning	M Undervisning
D Industri	N Helse- og sosialtjenester
E Kraft og vannforsyning	O Andre sosiale og personlige tjenester
F Bygge- og anleggsvirksomhet	Q Internasjonale organ og organisasjoner
G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat	X Boliger
H Hotell- og restaurantvirksomhet	Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring
I Transport og kommunikasjon	
J Finansiell tjenesteyting og forsikring	

**Bruksareal og antall etasjer**

Bruksareal			Antall etasjer
Bolig	Annet	Totalt	
580m <sup>2</sup>		580m <sup>2</sup>	2

**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?  
 Ja     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**

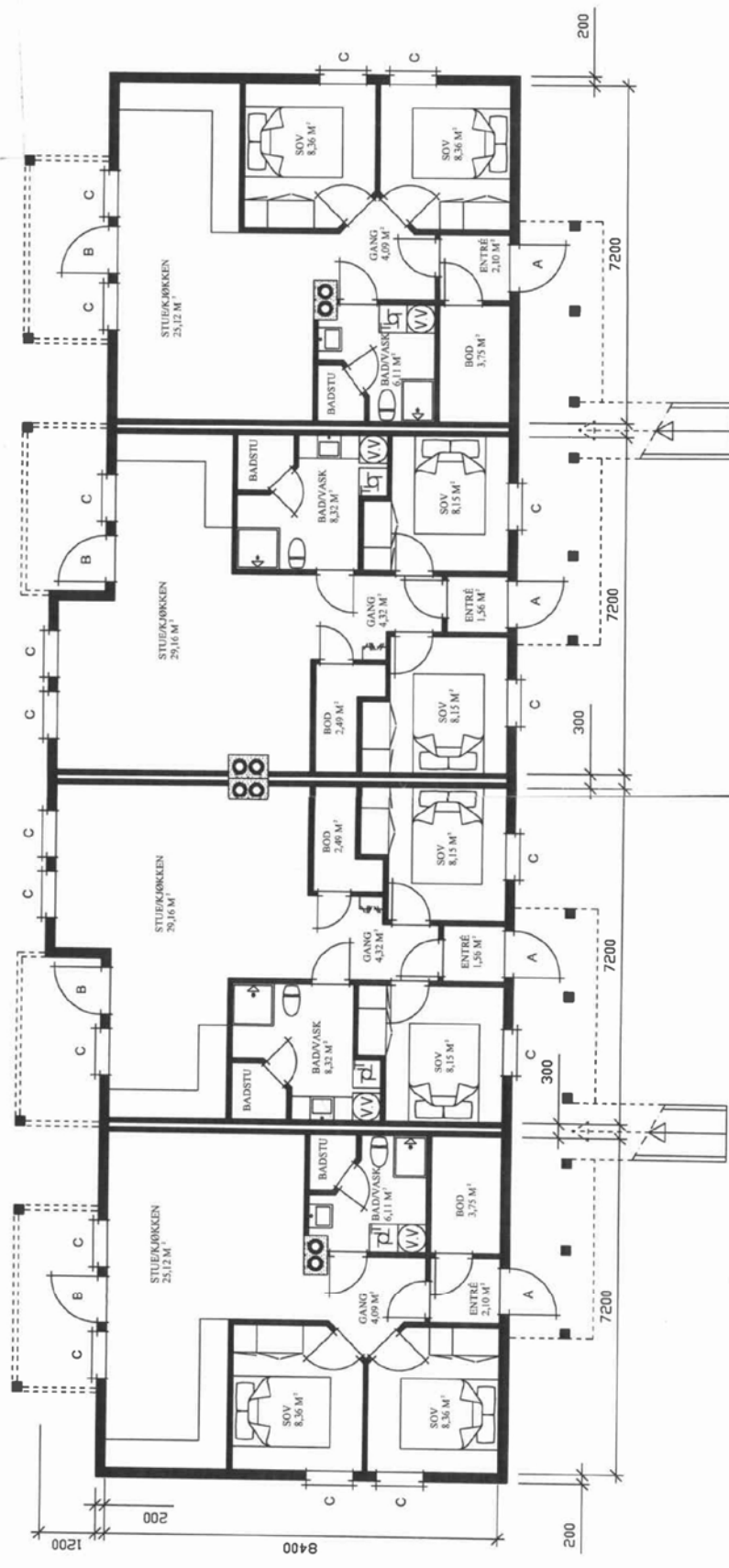
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

**Bygningstype**

Bygningstypekode  
161    Se side 3 for valg av bygningstypekode.



05/00 272  
 014  
 13.06.05



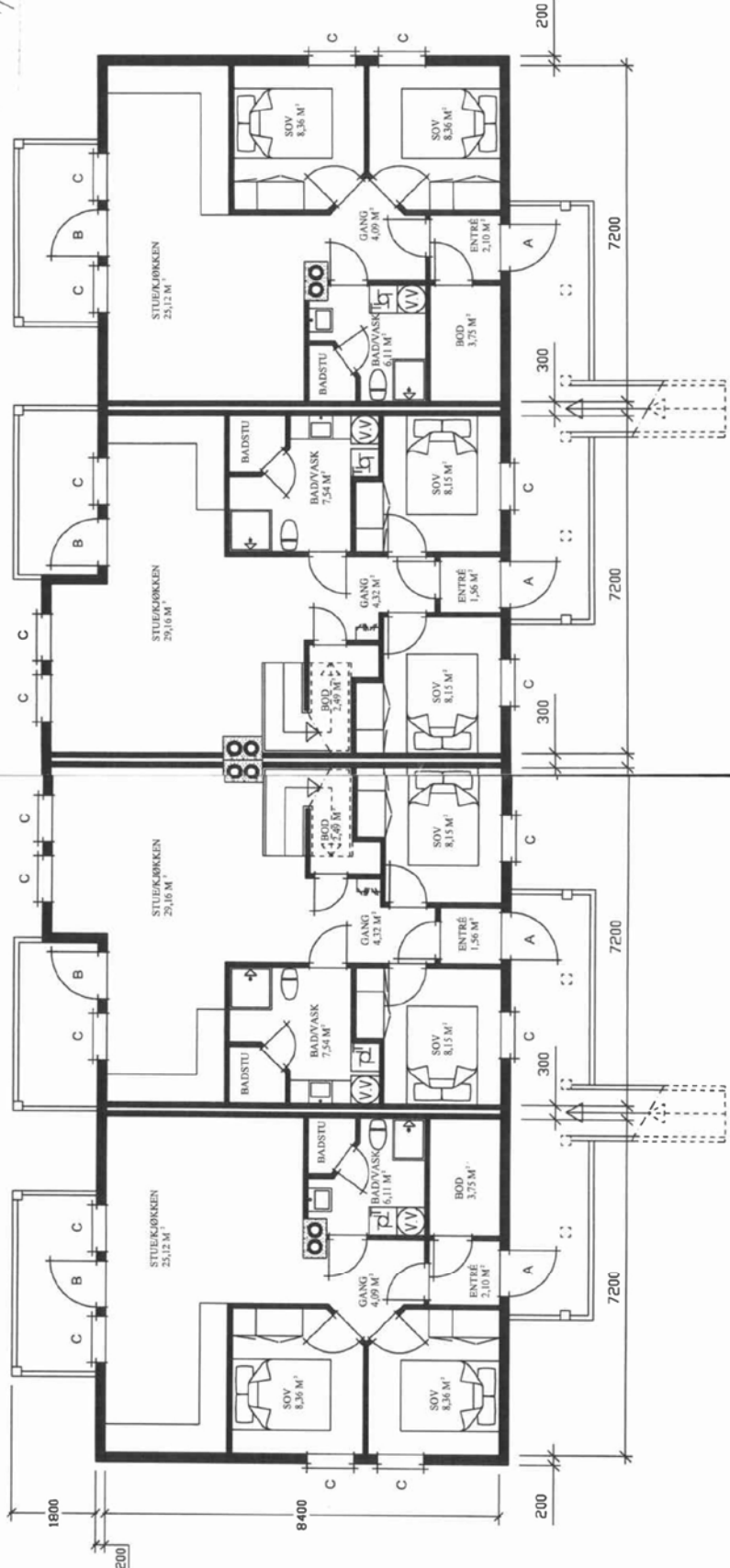
VEDL. € 2

ARKITEKTkontoret	DATE	20.07.05
SVENNER HANSEN AS	REVISJON	
ARKITEKTkontoret	MALESTOKK	H 100
PLAN NR.	009346	
BYGG NR.	009346	
BORTELID FJELLGARD DEL AV FELT 8, DELFELT B		B 2
<b>PLAN : 1. ETASJE</b>		
<b>LEILIGHET 1 - 4</b>		
DESIGN	SVENNER HANSEN	TEKNET AV
ÅSERAL KOMMUNE		HØRTELID BRØDAL
UTARBEIDET FOR		



KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD

05/00272  
014  
13.06.05  
9/58



VEDL. € 3

ARKIV NR: 229	PLAN NR: 049346	HALESTØR: H 100	DATE: 24.05	UTARB. AV: ARKITEKTKONTORET
BORTLEID FJELLGARD DEL AV FELT 8, DELFELT B		REV DATO: H 100		
PLAN : 2. ETASJE				
LEILIGHET 5 - 8				
ÅSERAL KOMMUNE		DESIGN SVØRE HALVØSEN		TEIENET AV HOFEN BRØDAL
UTARB. FOR: ÅSERAL KOMMUNE				



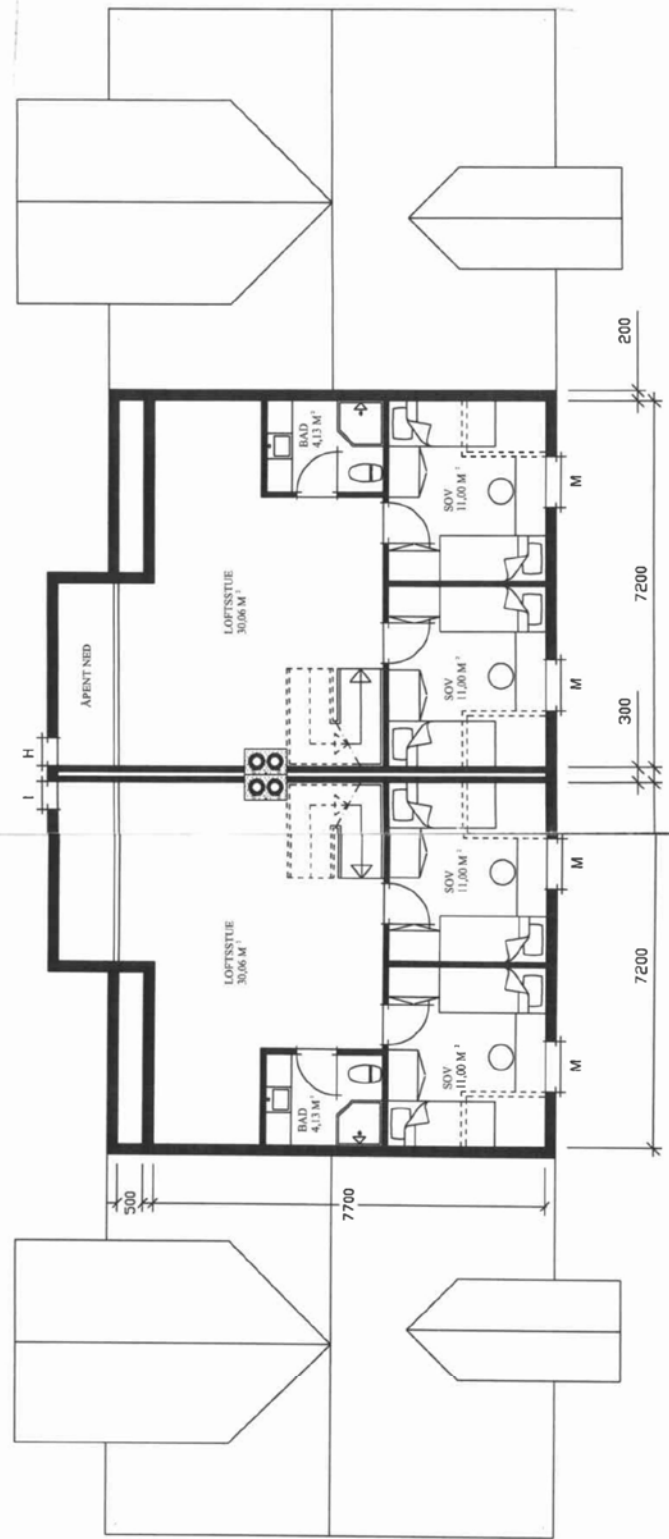
KORREKTOR 1 B, 4878 GRIMSTAD



05/00272  
014

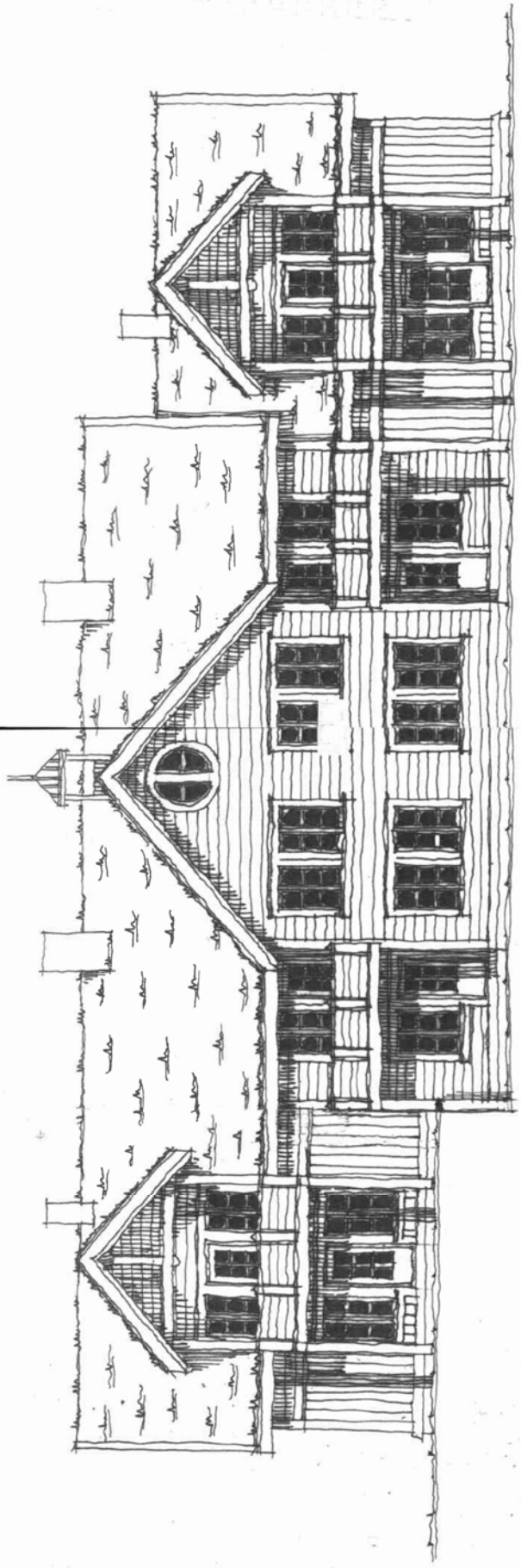
13.06.05

9/58 281

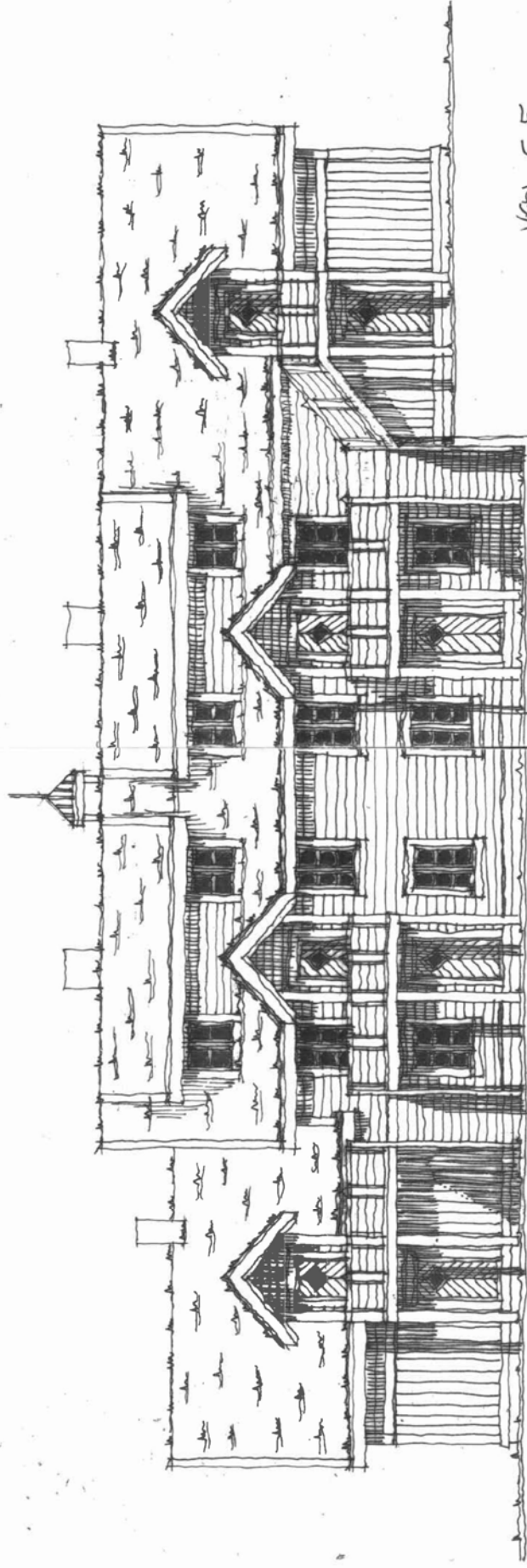


VEDL. € 4

ARKIV NR: 729	PLAN NR: 059346	HALESTØRGE: H 100	DATA: 24.05.10	UTARBEDRET: A.V.
BORTELID ELLIENHARD		B 2		
DEL AV FELT 8, DELFELT B				
<b>PLAN : LOFT ETASJE</b>				
<b>LEILIGHET 6-7</b>				
ASERAL KOMMUNE		DESIGN: SVARDE	TEKNET AV: HORTEN	BRUKTAL: BRUKTAL
UTARBEDRET FOR: HALVØRSØEN				



FASADE MOT SØR



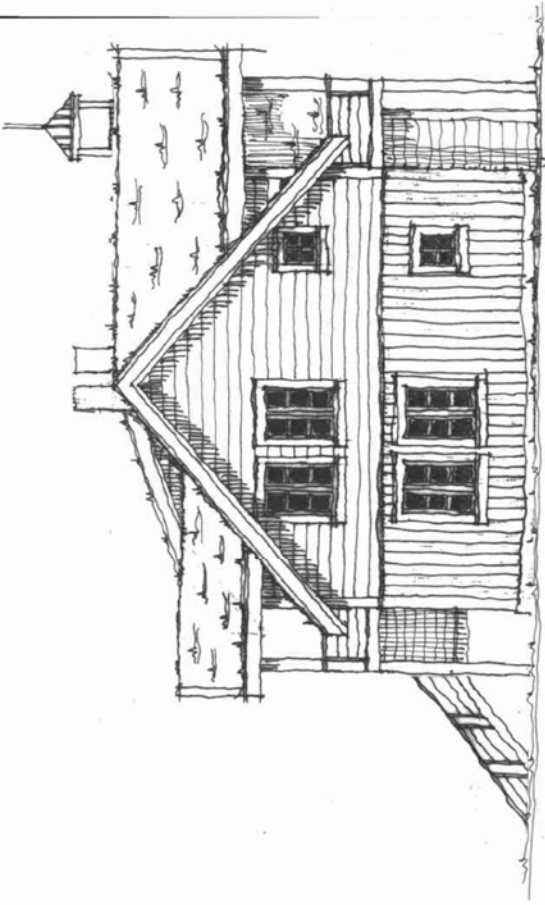
FASADE MOT NORD

05/00342  
014  
13.06.05  
9/58

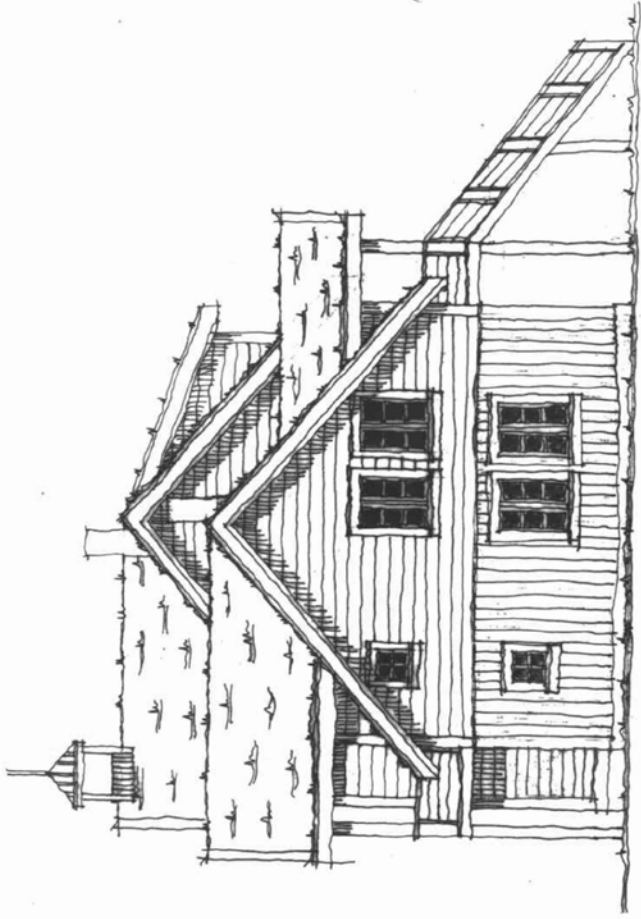
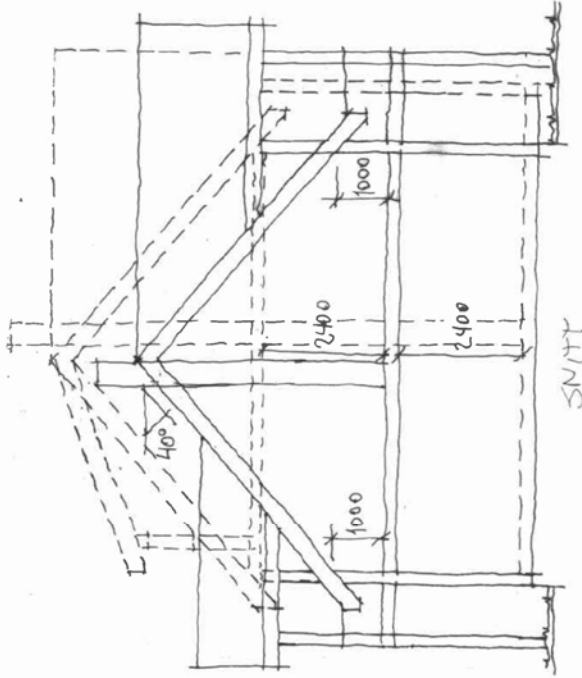
VEOL E 5

AMBY NR. 260	PLAN NR. 04936	DAED. 24.005	ANRITERKONTORET
BOSTED. E. HELLGAARD		HALESTED. H. 100	SV. ANRITERKONTORET
DEL AV FELT B, DELFELT B, B2		REVIDD	
<b>FASADER</b>			
ÅSERAL KOMMUNE			
TEGNET AV SVENNE HALVØSEN			
UTARBEJDET FOR KIRKEGATEN 1 B, 4875 GRIMSTAD			





FASADE MOT VEST



FASADE MOT ØST

05/00272  
014

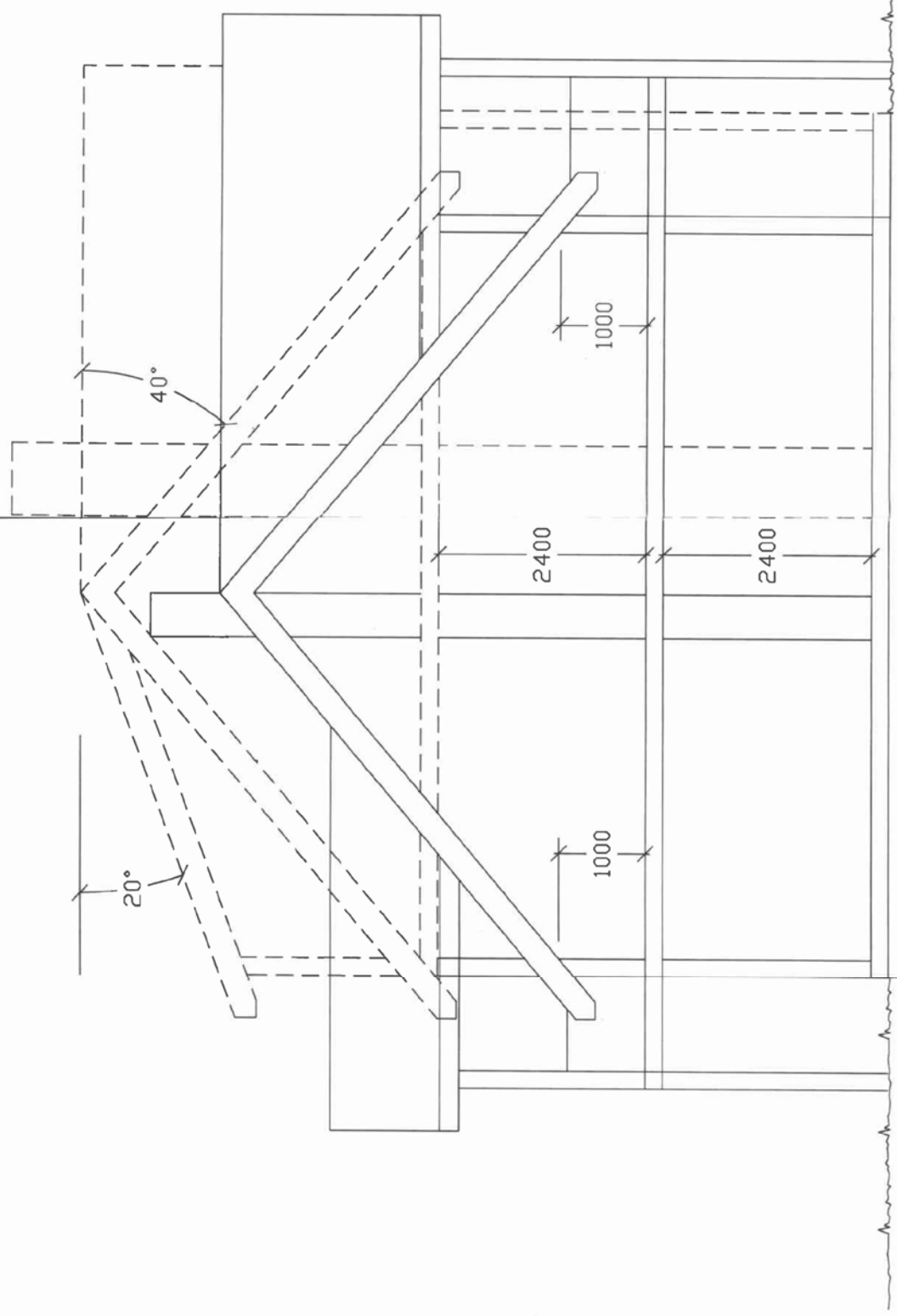
13.06.05

9/58


VEDL. E 6

ARKIV NR. 22/09	PLAN NR. 00336	MÅLSTOKK. H 1:100	DRØTT. 2.0105	UTVÆRMBOK AV
BORTELID FJELLGÅRD DEL AV FELT 6, DELFELT B, B2			REVIDAT	ARKITEKTKONTOR ET
FASADER OG SNITT				<b>Sverre Halvorsen AS</b>
ÅSERAL KOMMUNE				KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD
UTARBEIET FOR				TEISET AV SVERRE HALVORSEN

05/000/2  
014  
13.06.05  
9/58



VEDLEGG E 7

ARKIV NR: 226	PLAN NR: 00396	MÅLSTOKK: 1:150	DATE: 2.01.05	UTARBEDRET AV: ARKITEKTKONTORET
BORTELD FJELMGÅRD 3.b.tinn B2			TEGNET AV: HANSEN	TEGNET AV: HANSEN
<b>SNITT</b>				
ÅSERAL KOMMUNE				
UTARBEDRET FOR: ÅSERAL KOMMUNE				
 KORKEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD				



# Åseral kommune

ÅSERAL KOMMUNE

## Melding om vedtak

Roald Kvarstein  
Buaneveien 60

4639 Kristiansand S

DYKKAR REF:	VÅR REF:	SAKSHANDSAMAR:	ARKIVKODE:	DATO:
	4005/2008 - 2008/451	Janne Thorsland Elvenes	9/281/L40	22.08.2008

### **DISPENSASJON TIL BYGGING AV BOD I FRILUFTSOMRÅDE - 9/281, BORTELID FJELLGARD**

Vedlagt følger særutskrift av saka som vart handsama i teknisk utval i møte 21. august 2008, saknr. 08/51.

*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*

Med helsing

Janne Thorsland Elvenes  
førstesekretær

## DISPENSASJON TIL BYGGING AV BOD I FRILUFTSOMRÅDE - 9/281, BORTELID FJELLGARD

ARKIVKODE:	SAKSNR.:	SAKSHANDSAMAR:	SIGN.:
9/281/L40	2008/451	Hilde Stuestøl	

UTV.SAKSNR.:	UTVAL:	MØTEDATO:
08/51	Teknisk utval	21.08.2008

### Vedlegg:

- Søknad om dispensasjon ved bygging av 4 sportsboder - datert 08.07.2008
- Kart
- Teikningar

### Bakgrunn:

Roald Kvarstein søkjar på vegne av alle 8 seksjonane i bygg nr 3, gnr 9 bnr 281 i Bortelid Fjellgard om 4 utvendige sportsboder. Bodene er omsøkt som tilbygg til eksisterande bygg på til saman ca 8 m<sup>2</sup>. Deler av 2 av bodene kommer over formålsgrensa til friluftsområdet. Det søkjast difor om dispensasjon til bygging av bodene.

Gjeldande plan for området er Bebyggelsesplan for Kvitefossen næringsområde , vedteken 19.01.1998. § 9 som omfattar Spesialområde for friluftsområder seier mellom anna:  
*"Friluftsområder skal holdes åpne for alminnelig ferdsel i utmark. Det er ikke tillatt å etablere virksomhet, foreta inngrep eller oppføre byggverk som hindrer dette. ..."*

### Vurdering:

Omsøkte boder er tenkt bygget i kvar sin ende av bygningen sin nordvegg. Bodene som kommer i hjørnet mot nordaust kryssar grensa mellom byggeområde og friluftsområde. Bygget ligg nær friluftsområdet og Kvitefossbekken ligg rett nordaust for bygget (sjå kart). Området rundt bekken er eit flott naturområde og bekken har kulpar som kan nyttast til bading. Ein ser det som viktig at dette området ikkje vert forringa.

Roald Kvarstein skriv mellom anna: *"Et hjørne av sportsboden i bygningens vestkant vil krysse linjen for friområde. Av den grunn søkes det med dette om dispensasjon for å få tillatelse til å bygge denne boden. Det presiseres at denne sportsboden ligger godt på innsiden av allerede opparbeidet gangvei (som ikke brøytes om vinteren) Dette fremgår for øvrig av tidligere innsendt situasjonsplan. Undertegnede tillater seg også å vise til at det er gitt dispensasjon for både bygg A1 og A2 og at en godkjennelse av boden ikke vil få noen som helst konsens for friområdet som sådan. ..."*

Sakshandsamar er samd i at omsøkte dispensasjon til bodar vil få liten konsekvens for friluftsområdet. Det er berre eit lite hjørne av bygningen som kommer over formåls grensa. Det at det allereie er godkjent og opparbeida ein gangveg rundt bygget som kjem utanfor omsøkte bodar er og eit element som gjer at bodane ikkje vil forringe friluftsområde ytterligare.

Tiltaket er nabovarslet, og det er ikkje registrert nokon merknader til varselet.

#### **Framlegg til vedtak:**

*Roald Kvarstein mfl får dispensasjon frå Bebyggelsesplan for Kvitfossen Næringsområde til bygging av 4 sportsboder på gnr 9 bnr 281, der den eine av bodane kjem innafor grensa til friluftsområdet. Bodene godkjennast som omsøkt.*

#### **Saksprotokoll i Teknisk utval - 21.08.2008**

Framlegg til vedtak vart samrøystes vedteke.

#### **Vedtak:**

*Roald Kvarstein mfl får dispensasjon frå Bebyggelsesplan for Kvitfossen Næringsområde til bygging av 4 sportsboder på gnr 9 bnr 281, der den eine av bodane kjem innafor grensa til friluftsområdet. Bodene godkjennast som omsøkt.*

#### **Parter i saka:**

Roald Kvarstein, Buaneveien 60, 4639 KRISTIANSAND S

**Melding om tiltak**

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

Stempel

Til kommune:

ÅSERAL KOMMUNE

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?

 Ja  Nei

Hvis ja, skal byggblankett 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet

**Meldingen gjelder**

Elendom/ byggsted	Gnr. 8	Bnr.	Festnr.	Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr. (9/58)
	ÅSERAL FJELGARD, Felt 8, del B2					
Tiltakets art	Adresse BORTEID FJELGARD 4540 ÅSERAL					
	<input type="checkbox"/> Driftsbygning i landbruket <input type="checkbox"/> Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Mindre byggearbeid					
Spesifiser kort tiltakets art						
4 SPORTSBODER Å CA 2M <sup>2</sup>						

**Forhåndskonferanse**

Pbl § 93 a

Forhåndskonferanse er avholdt

 Ja  Nei

Dersom ja, vedlegg referat

Vedlegg nr.  
E -**Estetikk**

Pbl § 74, 2. ledd

Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene

Vedlegg nr.  
E -**Arealdisponering**

Planstatus	<input type="checkbox"/> Arealdel av kommuneplan <input type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan            Sett kryss for eksisterende plan																						
	Spesifiser nærmere Borteid Fjellgard B1																						
	Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv		Tillatt grad av utnyttning																				
	Fritidshusteder																						
Oppmålt tomt	Beregningsregler i reguleringsplan																						
	<input type="checkbox"/> Prosent bebygd areal (%BYA) <input type="checkbox"/> Tillatt bruksareal (T-BRA m <sup>2</sup> )		Tomteareal																				
	<input type="checkbox"/> Prosent tomteutnyttelse (% TU) <input type="checkbox"/> Annet																						
	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei																						
Bebyggelsen; størrelse og grad av utnyttning	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Eksisterende bebyggelse</th> <th>Ny bebyggelse</th> <th>Sum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Antall etasjer (TEK § 4-1)</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td>Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)</td> <td>m<sup>2</sup></td> <td>m<sup>2</sup></td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td>Bebygd areal (NS 3940)</td> <td>m<sup>2</sup></td> <td>ca 8 m<sup>2</sup></td> <td>m<sup>2</sup></td> </tr> <tr> <td colspan="4">Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket</td> </tr> </tbody> </table>				Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum	Antall etasjer (TEK § 4-1)			X	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Bebygd areal (NS 3940)	m <sup>2</sup>	ca 8 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket			
		Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum																			
	Antall etasjer (TEK § 4-1)			X																			
	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>																			
	Bebygd areal (NS 3940)	m <sup>2</sup>	ca 8 m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>																			
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket																							
Vis beregning av grad av utnyttning																							



**Arealdisponering (forts.)**

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

**Tilknytning til veg og ledningsnett**

Atkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:		
	<input type="checkbox"/> Ja <input checked="" 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 type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta	<i>vedtaker ikke tilknytning</i>		
	<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	

**Kommunale opplysninger (fylles ut av kommunen)**

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

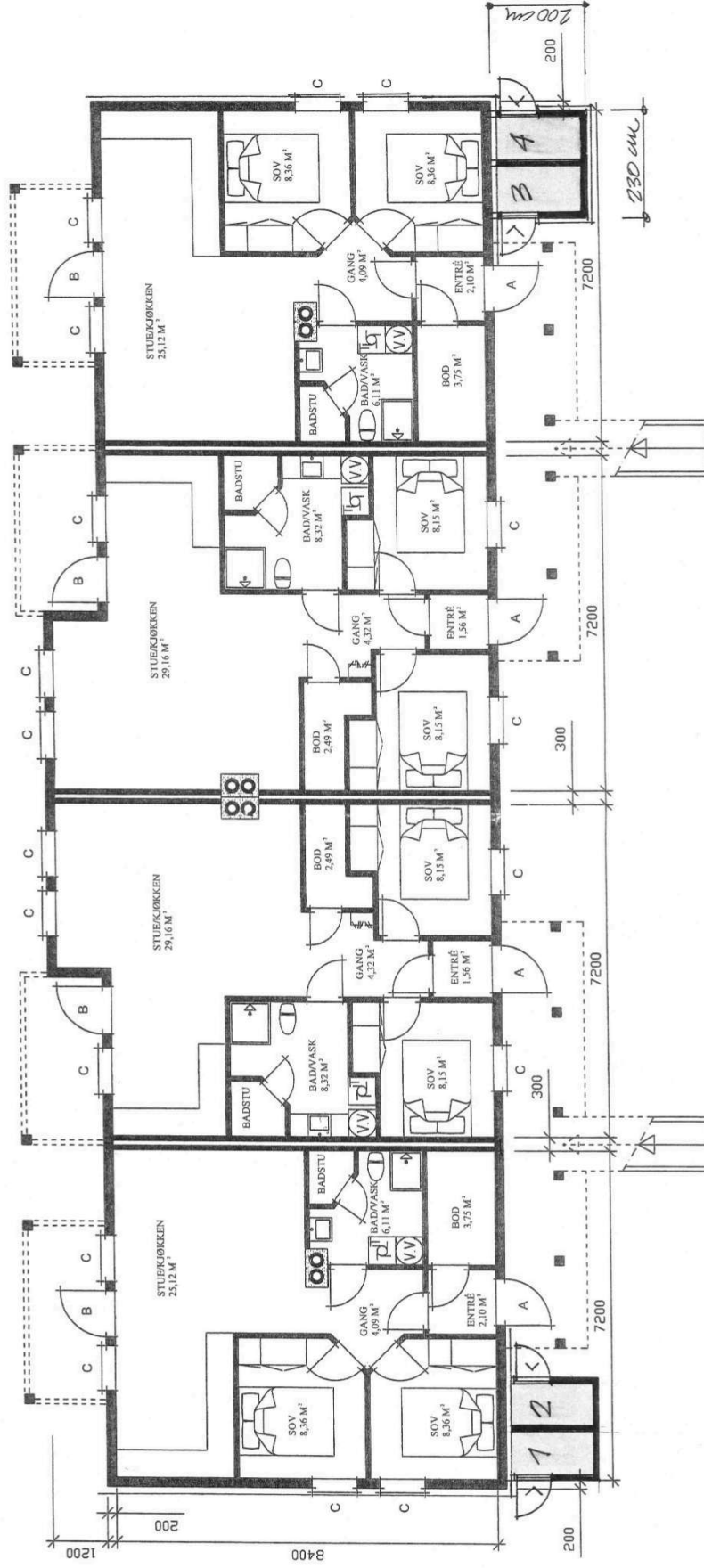
**Vedlegg**

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Dispensasjonssøknader	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Gjenpart av nabovarsel <i>(HVIS NØDVERDIG)</i>	C	-	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan	D	1 -	<input type="checkbox"/>
Fasadetegninger og snitt	E	1 - 4	<input type="checkbox"/>
Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

**Erklæring og underskrift**

<b>Tiltakshaver</b>			
Tiltakshaver forplikter seg til å la tiltaket bli gjennomført iht. plan- og bygningsloven (pbl) og teknisk forskrift (TEK)			
Navn	Telefon (dagtid)	Mobiltelefon	Ev organisasjonsnr.
<i>ROALD KVARSTEIN</i>	<i>91846978</i>	<i>416-04040</i>	
Adresse	Postnr.	Poststed	
<i>MUANVEIEN 60</i>	<i>4635</i>	<i>KR. SAND</i>	
E-postadresse	<input checked="" type="checkbox"/> Enkeltperson <input type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet		
<i>roald.kvarstein@trappvesta.no</i>			
Dato	Underskrift	Gjentas med blokkbokstaver	
<i>9/4-08</i>	<i>Roald Kvarstein</i>	<i>ROALD KVARSTEIN</i>	

EM



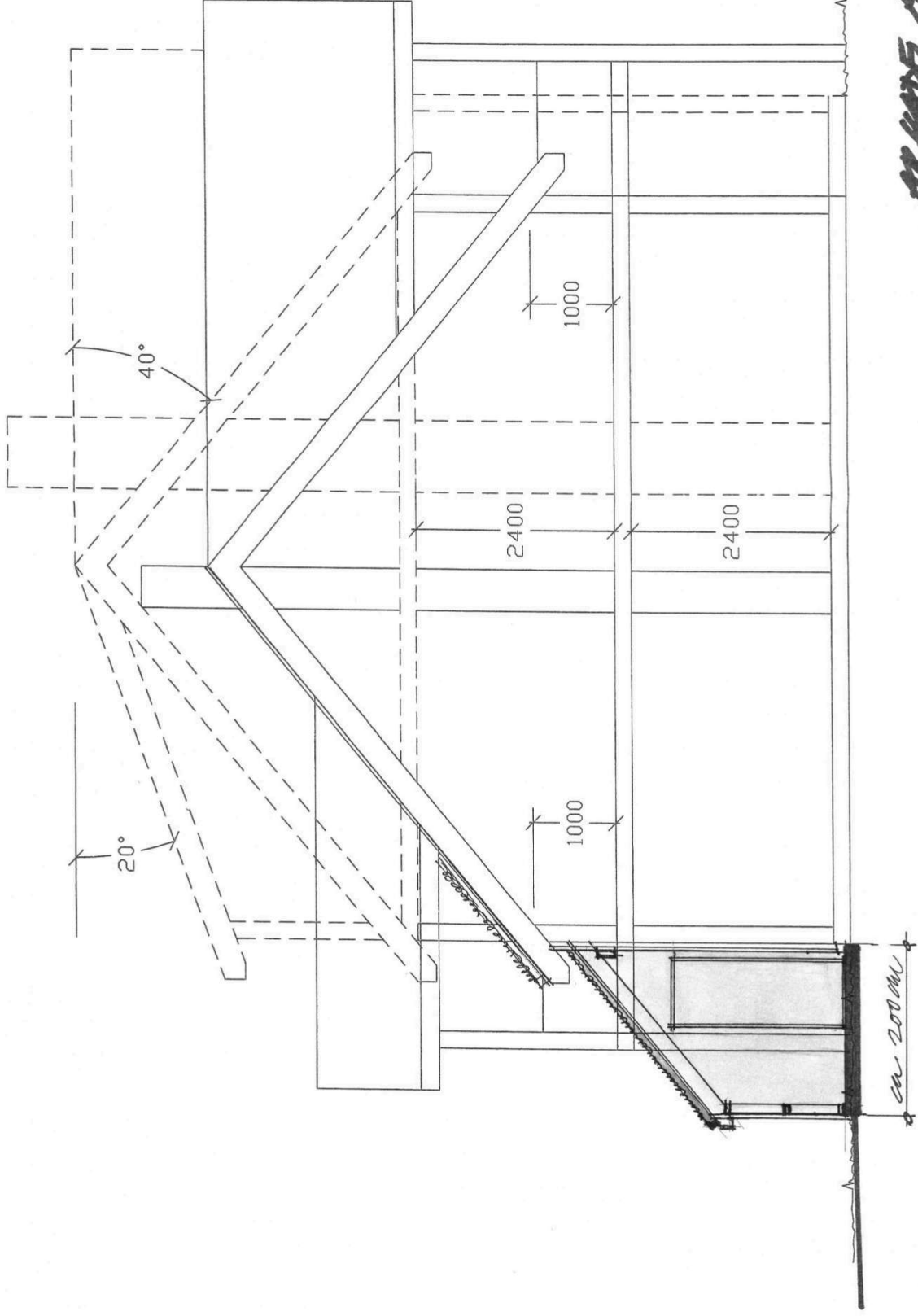
104.00 AAS  
**ARKADE** **INVESTERING** AS  
 ARKITEKTkontoret

PROJEKT NR. 229	PLAN NR. 02536	MAJSTORIK M 100	REVIDERT	2005
BORTLEID FJELLCARD DEL AV FELT 8, DELFELT B				
PLAN : 1. ETASJE				
LEILIGHET 1 - 4				
ÅSERAL KOMMUNE			DESIGN	TEKNET AV
UTARBEIET FOR			SVERGE	HERTEN
			HAVDSEN	BREDA

B2'9 ROAD MARSTEIN:  
 4 SPORTSBODER; SWISE 1. ETASJE 1:100

Severie  
 Andersen AS  
 KIRKEGÅTEN 1 B, 4878 GRINDSTAD

E2



1.04.08 TMS

ALMAS ARKITEKONTOR AS

PROJ. NR. 229	PLAN NR. 12/03/06	MALESTOKK: H 150	UTARBEDT 24.01.05
259			REV. DATO
BORTELD FJELLGARD			
SNITT			
ÅSERAL KOMMUNE	DESIGN SVENNE HALVORSEN	TEKNET AV HOFDEN BRØDAL	
UTARBEDT FOR			

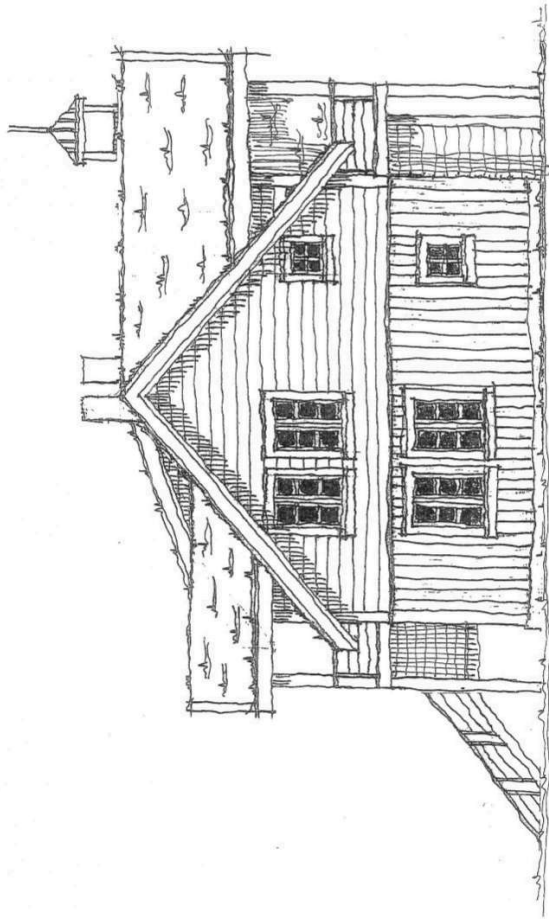


KIRKEGATEN 1 B, 4878 GRINNSTAD

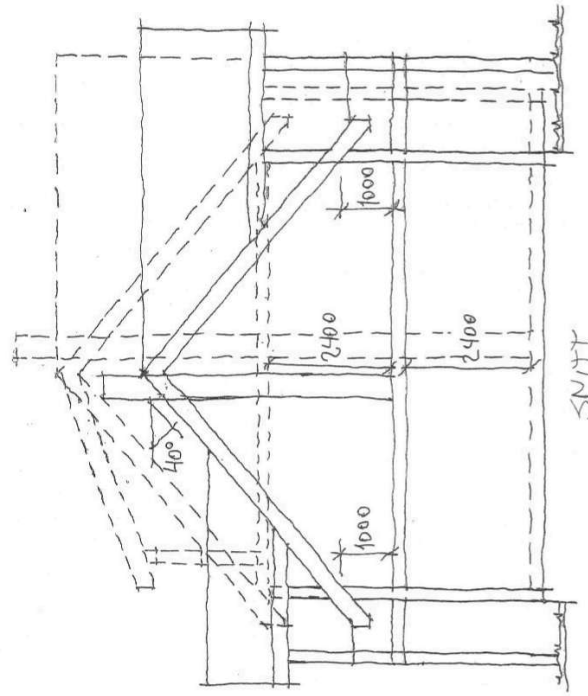
02 / RAND MARSTEIN:

A SPORTSBODER; SWISSE SNITT, 1:50

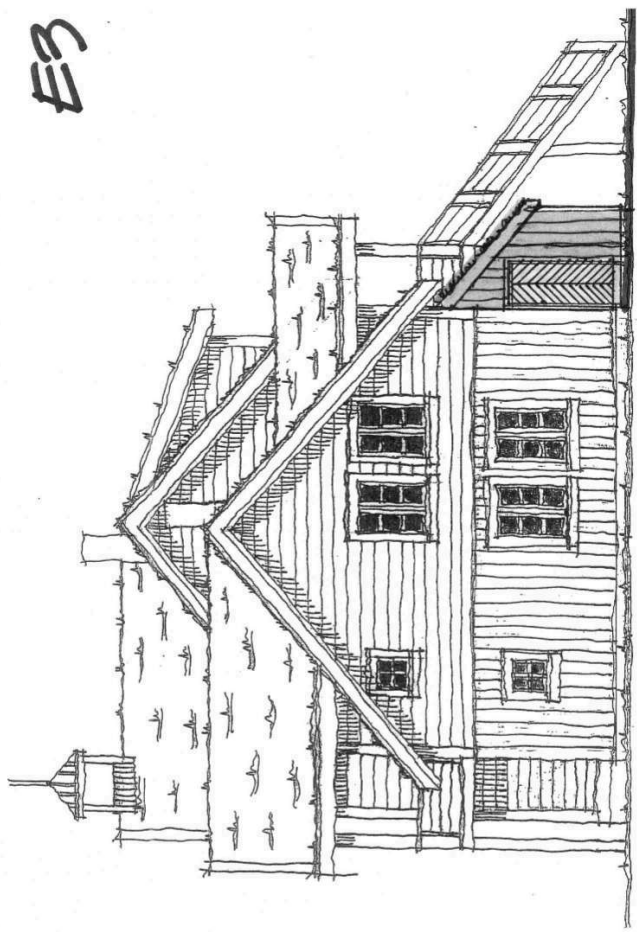
E3



FASADE MOT VEST



SNITT



FASADE MOT ØST, 1:100  
(SPÅNENDT MOT VEST)

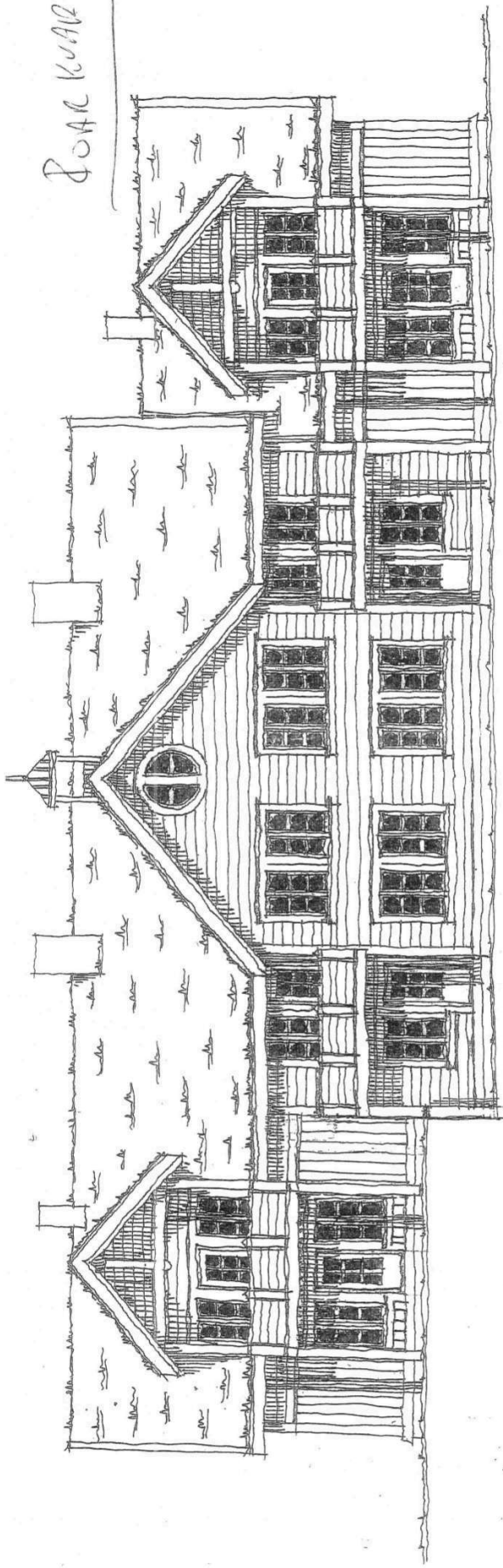
1.04.08 101

**ARLÉNDE** ARKITEKTkontor AS

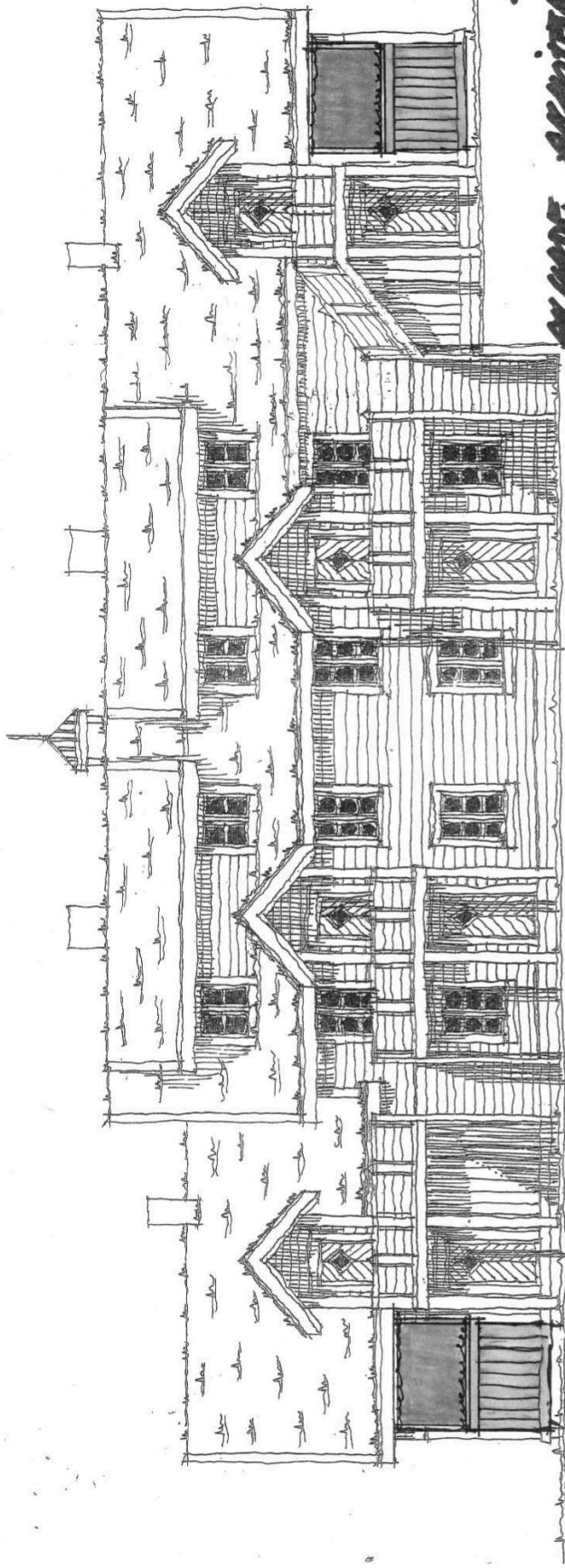
AVBY. NR. 750	PLAN NR. 00924	PROJEKTOR: M. 100	REVISOR:	2005	ARKITEKTkontoret
BORTELID FJELLGARD DEL AV FELT 8, DELFELT B			ÅSERAL KOMMUNE		
FASADER OG SNITT			TEKNET AV: SVENNE HALVØSEN		
ÅSERAL KOMMUNE UTARBETET FOR			Sveene Halvorsen AS		
			KORREGATEN 1 B, 4078 ØREBUSSTAD		

102 1/2 ROAD AWARSTEIN:  
4 SPORTSBODER, SWISS CAVI FASADER, 1:100

ROAD KVARSTEIN EA



FASADE MOT SØR



1.04.08 170

ÅSNE ARKITEKT KONTOR AS

UTARBEDRET AV: ARKITEKTKONTORET  
DATE: 26.05  
REVIDERT: H 100  
MÅSTOK: 1:100  
PLAN NR.: 9546



KORDEGATEN 1 B, 4878 GRIMSTAD

ARK. NR.: 229  
DEL AV FELT 8, DELFELT B  
BORTELD FJELLGARD  
FASADER  
ÅSERAL KOMMUNE  
UTARBEDT FOR: TRET AV: SØRE HALDØEN

129 ROAD WARSTEIN :  
4 SPORTSBODER ; SØRE FASADE MOT NØR, 1:100

## Vedtekter for Sameiet Fjellgarden 9/ - Åseral kommune

### § 1

Sameiet Fjellgarden 9/ har til formål å drive eiendommen gnr. 9, bnr. i Åseral kommune og sikre sameiernes felles interesser.

### § 2

Sameiets virksomhet og forbehold mellom sameierne reguleres av disse vedtekter samt lov om eierseksjoner av 01. januar 1998.

### § 3

Eiendommen er oppdelt i 8 eierseksjoner (bruksenheter). Alle er boligseksjoner for fritidsformål. For disponering av fellesareal er det ikke inngått egen avtale mellom seksjonseierne. Det vises for øvrig til oppdelingsbegjæringen som viser disponering av tomten.

#### Seksjonene inneholder:

Seksjon	Etasje	Sameiebrøk
1	1.	60
2	1.	60
3	1.	60
4	1.	60
5	2.	60
6	2. + Loft	100
7	2. + Loft	100
8	2.	60
<b>Sum</b>	<b>8 stk.</b>	<b>560</b>

### § 4

En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av den andre seksjonen. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at de andre brukerne unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Vedlikehold av bruksenheterne, herunder indre og ytre deler av boenheten. Indre del påhviler den enkelte sameier (seksjonseier) og ytre del påhviler sameiet i felleskap.

### § 5

Seksjonene skal kun benyttes til boligformål i fritid. Den enkelte sameier (seksjonseier) har full rettslig råderett over sin seksjon.

### § 6

Utgiftene til eiendommen, så som forsikringspremie, kommunale utgifter, utgifter til drift og vedlikehold betales hver for seg eller samlet etter avtale på generalforsamlingen. Utgifter til fellesanlegg, fordeles mellom sameierne (seksjonseierne) etter nærmere avtale. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

### § 7

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiet er samtlige sameiere.

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Alle beslutninger - med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall - treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. behandle og godkjenne budsjett
4. foreta valg av styre og revisor
5. behandle andre saker nevnt i innkallingen

§ 8

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av to til tre medlemmer. Ett av styremedlemmene skal være leder. Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall.

§ 9

Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, disse vedtektene og vedtak av sameiermøtet. Styret kan engasjere forretningsfører, vaktmester, kreve inn a`konto innbetalinger for fellesutgifter samt handle på veiene av sameie i forbindelse med drift og ihht eierseksjonsloven.

I fellesanliggende ved underskrift av styrets leder og ett av de andre styremedlemmer i fellskap.

Kristiansand den / 2006

Hjemmelshaver: **BORTELID FJELLGARD AS**

(Sign.)  
for BORTELID FJELLGARD AS  
ihht fullmakt  
(Navn):



JARLE TJELLAND

JØRN MOUN



GEIR KÅRE THORSLAND

## Vedtekter for Sameiet Fjellgarden 9/ - Åseral kommune

### § 1

Sameiet Fjellgarden 9/ har til formål å drive eiendommen gnr. 9, bnr. i Åseral kommune og sikre sameiernes felles interesser.

### § 2

Sameiets virksomhet og forbehold mellom sameierne reguleres av disse vedtekter samt lov om eierseksjoner av 01. januar 1998.

### § 3

Eiendommen er oppdelt i 8 eierseksjoner (bruksenheter). Alle er boligseksjoner for fritidsformål. For disponering av fellesareal er det ikke inngått egen avtale mellom seksjonseierne. Det vises for øvrig til oppdelingsbegjæringen som viser disponering av tomten.

#### Seksjonene inneholder:

Seksjon	Etasje	Sameiebrøk
1	1.	60
2	1.	60
3	1.	60
4	1.	60
5	2.	60
6	2. + Loft	100
7	2. + Loft	100
8	2.	60
<b>Sum</b>	<b>8 stk.</b>	<b>560</b>

### § 4

En seksjon må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av den andre seksjonen. Fellesanlegget må ikke nyttes slik at de andre brukerne unødig eller urimelig hindres i den bruk av anlegget som er avtalt eller forutsatt.

Vedlikehold av bruksenhetene, herunder indre og ytre deler av boenheten. Indre del påhviler den enkelte sameier (seksjonseier) og ytre del påhviler sameiet i felleskap.

### § 5

Seksjonene skal kun benyttes til boligformål i fritid. Den enkelte sameier (seksjonseier) har full rettslig råderett over sin seksjon.

### § 6

Utgiftene til eiendommen, så som forsikringspremie, kommunale utgifter, utgifter til drift og vedlikehold betales hver for seg eller samlet etter avtale på generalforsamlingen. Utgifter til fellesanlegg, fordeles mellom sameierne (seksjonseierne) etter nærmere avtale. For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin sameiebrøk.

### § 7

Sameiermøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiet er samtlige sameiere.

I sameiermøte har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier.

Alle beslutninger - med unntak for de vedtak hvor eierseksjonsloven krever større flertall - treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene. Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med et varsel på minst 8 dager og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møte, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møte. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport.

Det ordinære sameiermøte skal:

1. behandle årsrapport fra styret
2. behandle og godkjenne årsregnskapet
3. behandle og godkjenne budsjett
4. foreta valg av styre og revisor
5. behandle andre saker nevnt i innkallingen





§ 8

Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av to til tre medlemmer. Ett av styremedlemmene skal være leder. Styret velges av sameiermøtet blant sameierne. Styrets leder velges særskilt. Styrets vedtak treffes ved alminnelig flertall.

§ 9

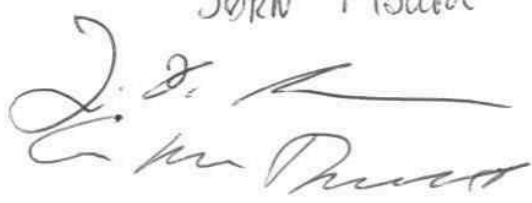
Styret står for forvaltning av sameiernes felles anliggende i samsvar med lov, disse vedtektene og vedtak av sameiermøtet. Styret kan engasjere forretningsfører, vaktmester, kreve inn a' konto innbetalinger for fellesutgifter samt handle på veiene av sameie i forbindelse med drift og ihht eierseksjonsloven.

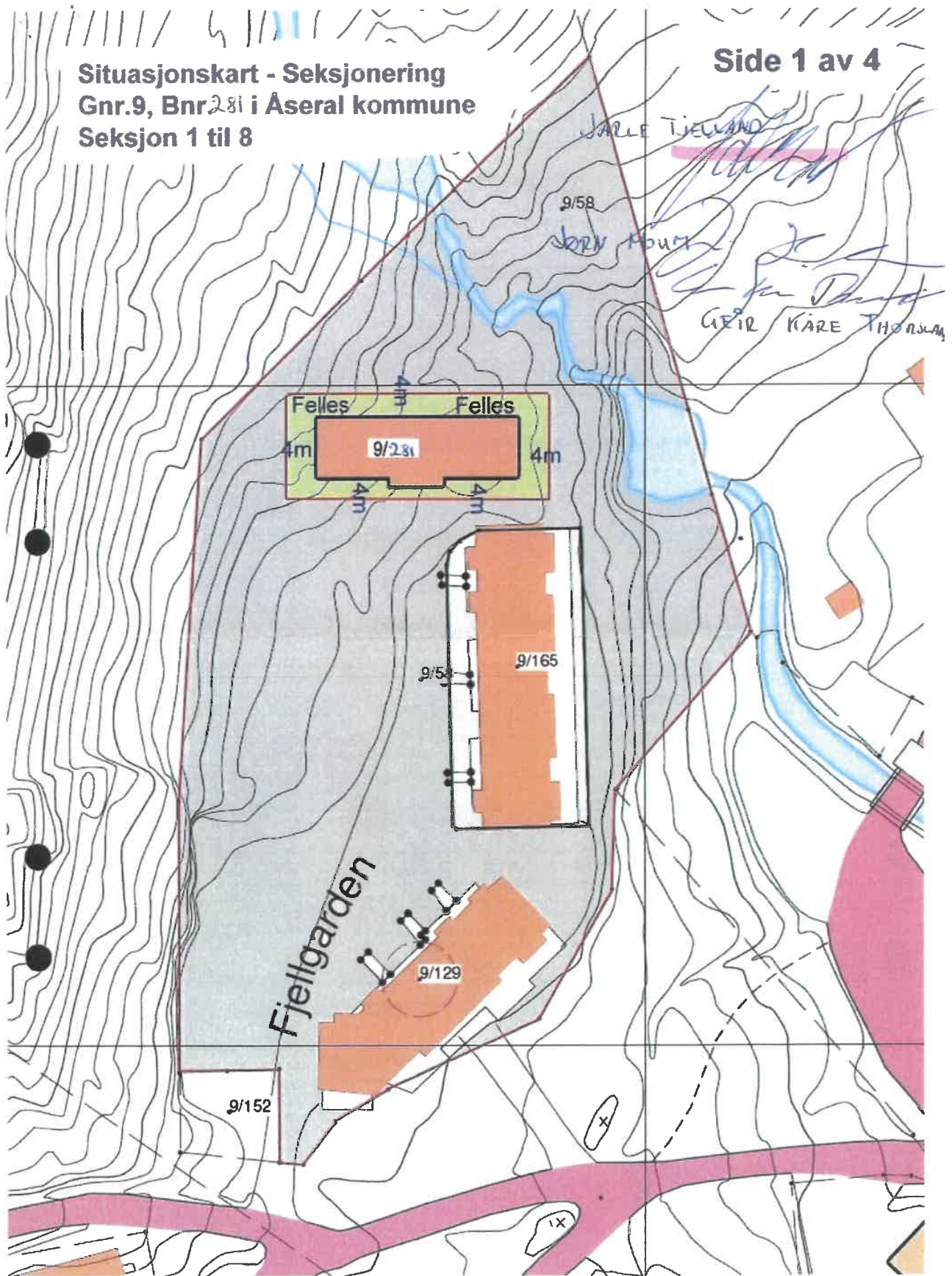
I fellesanliggende ved underskrift av styrets leder og ett av de andre styremedlemmer i fellskap.

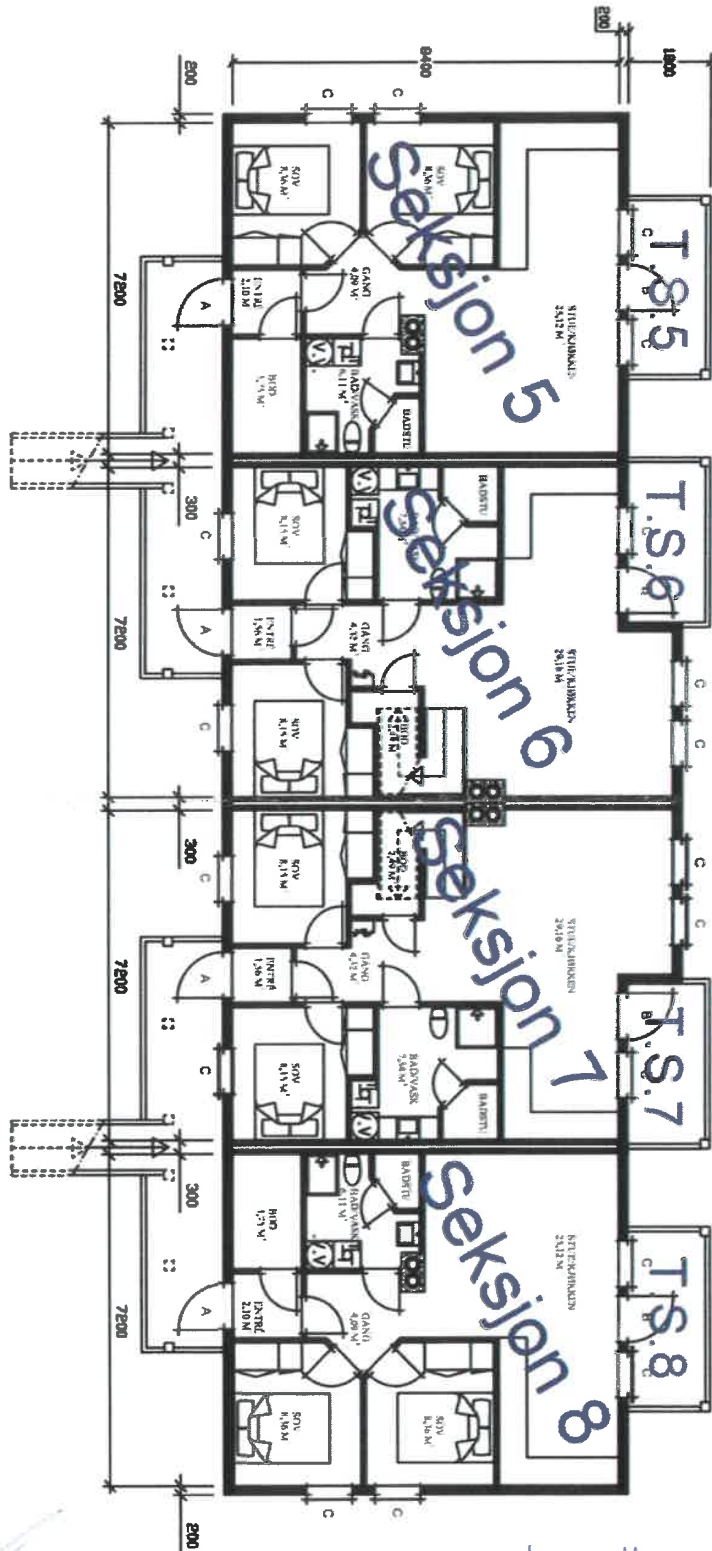
Kristiansand den 8/6 2006

Hjemmelshaver: **BORTELID FJELLGARD AS**

  
(Sign.)  
for BORTELID FJELLGARD AS  
ihht fullmakt  
(Navn): JARLE TJELLAND

JØRN Moura  
  
GEIR KÅRE THORSLAND



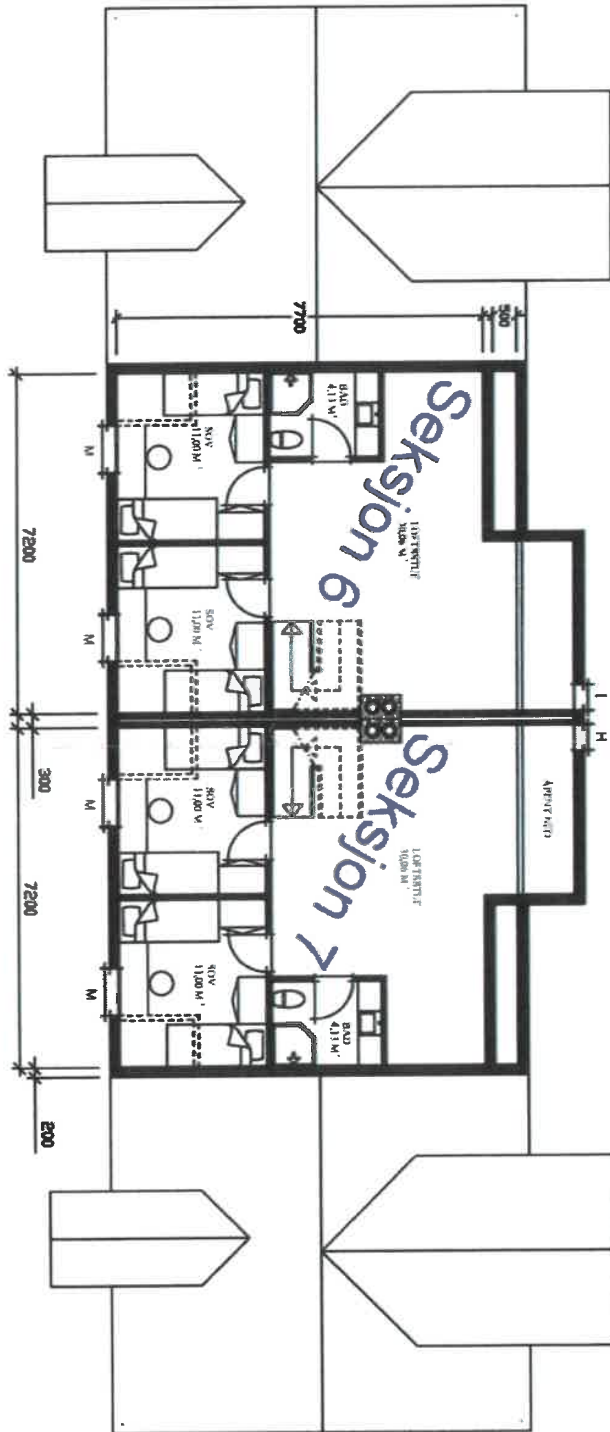


Plan over 2. etasje - Gnr. 9, Bnr. i Aseral kommune  
Seksjon 5 til 8 av totalt 8 stk.

Side 3 av 4

JARLE TIE LAND  
 GEIR KARE THOR LAND  
 JENN HOUM

Plan over Loftsetasje - Gnr. 9, Bnr. 1 Aseral kommune  
Seksjon 6 og 7 av totalt 8 stk.



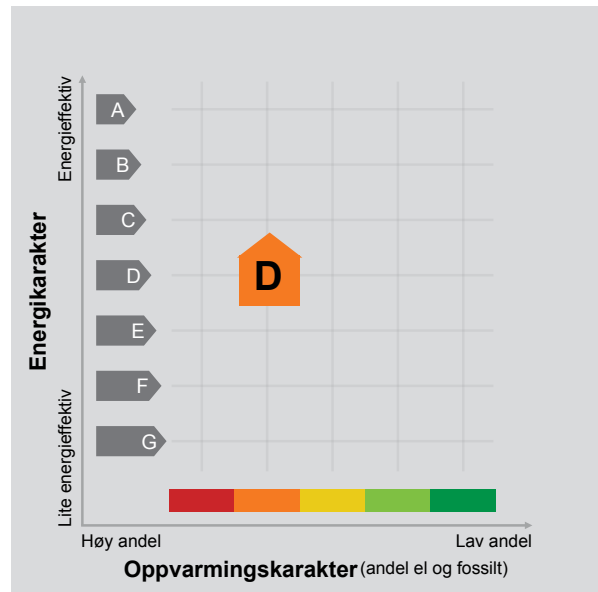
Side 4 av 4

*Jarle Tjelland*  
JARLE TJELLAND

*Geir Kåre Thorsland*  
Geir Kåre Thorsland

# ENERGIATTEST

Adresse	Fjellgarden 45
Postnummer	4540
Sted	ASERAL
Kommunenavn	Åseral
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	281
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	22320548
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-68070
Dato	16.01.2025



**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](http://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)

**- Følg med på energibruken i boligen**


**- 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

**- Slå el.apparater helt av**

**- Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2006
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	108
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	2
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Riktige opplysninger er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

### Tiltak 7: 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 varmelementer 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

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

### **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 på elektriske anlegg**

### **Tiltak 12: 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 13: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 14: 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 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 18: 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 19: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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



# 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”*

Retts skal være rett. For alle.

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

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **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](https://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Retts skal være rett. For alle.

# HELP Renteforsikring

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

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

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



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, 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.



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Fjellgarden 45, 4540 ÅSERAL

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

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

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

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

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

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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