

Velia 10

Bortelid



Prisantydning: **kr 4 790 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglaren.no



Meget attraktiv og stilig hytte med sental beliggenhet og nydelig utsikt mot alpinalegget - Anneks og selveiet tomt

OMRÅDE

Bortelid

ADRESSE

Velia 10, 4540 ÅSERAL

Prisantydning

kr 4 790 000,-

Omkostninger: **kr 137 250,-**

Totalpris: **kr 4 927 250,-**

Kommunale avgifter: **kr 15 705,- per år**



BRA-i: 110 m²

BRA-e: 10 m²

BRA Total: 120 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2018

Soverom: 4

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Eiet

Tomteareal: 799.1 m²

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

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gnr. 9, bnr. 490
i Åseral kommune.

Areal

BRA - i: 110 m²
BRA - e: 10 m²
BRA - b: 0 m²
BRA totalt: 120 m²

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

Bruksareal BRA:

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

Andre arealer:

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

Fritidsbolig

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 78 m² Bad , Vaskerom , Gang , Soverom , Soverom 2, Stue/kjøkken , Bod

2. etasje

BRA-i: 32 m² Bad , Soverom , Soverom 2, Stue , Bod

Anneks

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-e: 10 m²

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

799,1 m²

Beliggenhet

Meget attraktiv, sentral og solrik beliggenhet like ved alpinanlegget. Fantastisk utsikt utover dalen, mot alpinanlegget og fjellheimen. Sol fra morgen til kveld. Oppkjørte skiløyper, lysløype, alpinanlegg og skistadion samt nydelig turterreng og matbutikk i umiddelbar nærhet. Det kan også nevnes blant annet flotte badeplasser med sandstrand, frisbeegolf bane, minigolf, sykkelløype, bensinpumper og el-bil ladere like i nærheten. Sommerstid er det gode bade- og fiskemuligheter. Bortelid ligger ca. 600 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder. Avstand 99 km fra Kristiansand 110 km fra Mandal, 127km. fra Arendal og 237 km. fra Stavanger.

Adkomst

Fra Kristiansand kjør RV9 mot Evje. Ved Esso bensinstasjon på Hornnes ta av til høyre mot Bortelid i rundkjøring. Fremme på Bortelid kjør forbi Bortelid Marked og avkjøring til alpinanlegget. Ta første vei til høyre inn Panoramaveien og deretter til høyre og hytten ligger opp til høyre side og er merket med Sørmeqleren til salgs plakat. Fellesvisning vil bli skiltet.

Bygningssakkyndig

M2 Takst AS v/Andreas Natvig

Type takst

Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja, sluken i dusjen er ikke sentrert i midten, men kosmetisk er den midtstilt.

31. Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. Ja, Betongmuren inne i 1. etg og opp til etg skille i 2. etg, og montering av jern til trappa er satt opp privat av Henrik Rømteland (ingeniør) og Jan Synstad (far). Muren er satt opp med forskalingsblokker med betong og jern på 20 cm etter XL - bygg sin anbefaling.

Se selgers egenerklærings skjema for utfyllende informasjon.

Innhold

1.etg.: Gang, vaskerom (med egen inngang), bad , stue/kjøkken, 2 soverom og bod.

Loft: Stue, bad , 2 soverom og bod.

Anneks: Innredet som bod/tørkerom med wc og vask.

Standard

1.etg.: Gang og vaskerom med egen inngang. Her er det opplegg vaskemaskin og tørketrommel, godt med garderobeplass og vask med benk og innredning. Stue med åpen kjøkkenløsning flott steinsatt peis og fantastisk utsikt utover fjellheimen og mot alpinanlegget. Spiseplass og pen innredning fra Sørlandskjøkken med integrert komfyr, oppvask, micro og kjøleskuff. Flott bad med romslig dusjnise, baderomsinnredning og veggghengt wc. Bod og 2 soverom hvorav det ene har integrert 3-sengs køye med praktiske skuffer under.

Loft: Stue med flott utsikt, bod og bad med veggghengt wc, praktisk integrert skuffer og opplegg boblebadekar. 2 soverom. Smartstyring av varme. Godt med downlights. Praktisk anneks/frittstående bod med hems og innredning med vask samt toalett. Her er det mange muligheter. Varme og sluk i gulv gjør at man har gode tørkemuligheter. Mange fine uteplasser og støpt terrasse og inngangsparti med varmekabler.

Anneks: Innredet som bod/tørkerom med wc og vask.

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 09.01.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. 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.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Hytte bygget 2018. Fantastisk tomt med utsikt mot sentrum mm, solrikt. Innholdsrik moderne hytte med lyse farger og materialvalg. Hytta fremstår hovedsakelig i normal teknisk stand, men enkelte merknader kommentert. Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv

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

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

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

TG3:

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Innvendig > Innvendige trapper: Det er ikke montert rekkverk. Dagens forskrifter tilsier at det skal være håndløper på en side og rekkverk på den andre siden, pga fallfare mm.

TG2:

Våtrom > Loft > Bad > Overflater vegger og himling: Det er avvik: Uttak rør i rør kommer ut av vegg. Optimal løsning er å ha dette koblet i veggboks. Ved evt vannsøl (om man monterer badekar f.eks) så vil det kunne komme noe vann i veggkonstruksjon som ikke er ønskelig. Trepanel er ikke fuktbestandig. De bør derfor ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv: Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk. Det er fall mot sluk men noe mindre enn optimalt. Har ingen påvirkning idag siden rommet brukes som wc rom.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Det er avvik: Slukrist er forskjøvet noe kontra selve sluken.

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

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er avvik: I dusj er det fall mot sluk. Utenfor dusj så er det mer eller mindre flat utførelse, med unntak av siste flis ved døren som har fall. Ingen tett oppkant membranløsning ved dør som kompenserende løsning. Mindre vann vil kunne ligge igjen etter dusj pga store fliser. Mindre riss/kalkutslag i fug innerst i dusj.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon: Det er avvik: Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv: Det er avvik: Det er stedvis lokalt fall mot sluk, men også stedvis flat utførelse. Ansees lite kritisk siden det ikke er vesentlig futkpåkjønning, men mer vannsøl som kan ligge igjen, eller fra sko liknende.

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Det er avvik: 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. Noe mindre merker i benkeplate. Noe ujevne skjyvt/overgang på benkeplate. Mindre bruksmerker.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Det er avvik: Det er pvc vinduer uten lufteventil i. Ingen lufteventiler i soverommene. Luftbytte kan oppleves svakt.

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.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Altibox.

Parkering

Asfaltert parkeringsplass med plass til 4-5 biler.

ENERGI**Oppvarming**

Ved og elektrisk.

Peisovn i stuen. Varmekabler i gulv i gang, stue/kjøkken, begge bad og annek.

Energikarakter

C

Energifarge

Oransje

ØKONOMI**Kommunale avgifter**

Kr 15 705 pr. 2024

Info kommunale avgifter

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

Renovasjon kommer i tillegg. Renovasjonsgebyr for 2024 er kr. 3 533,-.

Formuesverdi sekundær

Kr 1 575 000 pr. 2022

Andre utgifter

Fjellparkavgift, løypekjøring og aktiviteter kr. 1 568,-

Vei- og brøyteavgift, privat parkering ved hytta kr. 5 629,-

Tilbud lånefinansiering

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

OFFENTLIGE FORHOLD**Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Ingen heftelser eller rettigheter funnet.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 21.04.2020. Ferdigattesten gjelder ny fritidsbolig m/bod - Velia 10. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse. Fritidsboligen er større enn

hva som er opplyst i ferdigattest. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbudet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Bod er opprinnelig godkjent som del av soverom.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

21.04.2020.

Vei, vann og avløp

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

Privat vei. Vei til eiendommen etablert over naboeiendommen(er). Veiretten er ikke tinglyst. Kjøper må stå for kostnad for evt. tinglysing av veirett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse - frittliggende, tilhører reguleringsplan for Velia, datert 20.04.2015. 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 grenser til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

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 bygningssakkyndig før det legges inn bud.

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

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

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et

beløp på kr 10 000 (egenandel).

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

Prisantydning

Kr 4 790 000

Totalpris

Kr 4 927 250

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 790 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

119 750,00 (Dokumentavgift)
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

120 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))
137 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

4 910 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))
4 927 250,00 (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 budforhøvelser. Budforhøvelser 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 avvike kundeforholdet.

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

Personopplysningsloven

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

Vedlegg til Salgsoppgave

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

Komplett oversikt over alle dokumenter megler har mottatt fra det offentlige/forretningsfører er tilgjengelig på Sørmeglere AS hjemmeside www.sormegleren.no/13240002. Dokumentene kan også fås hos megler ved forespørsel.

Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 2.200,- til kr 2.600,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Dersom handel kommer i stand er det avtalt at selger betaler 2,25 % inkl. mva. i provisjon.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.950,-, oppgjørshonorar kr 11.900,- og grunnpakke markedsføring kr 10.790,-.

I tillegg dekker oppdragsgiver kr 500,- i utlegg for sikringsobligasjon.

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 148 125,00,- 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

Linda Synstad

Oppdragsansvarlig

Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

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

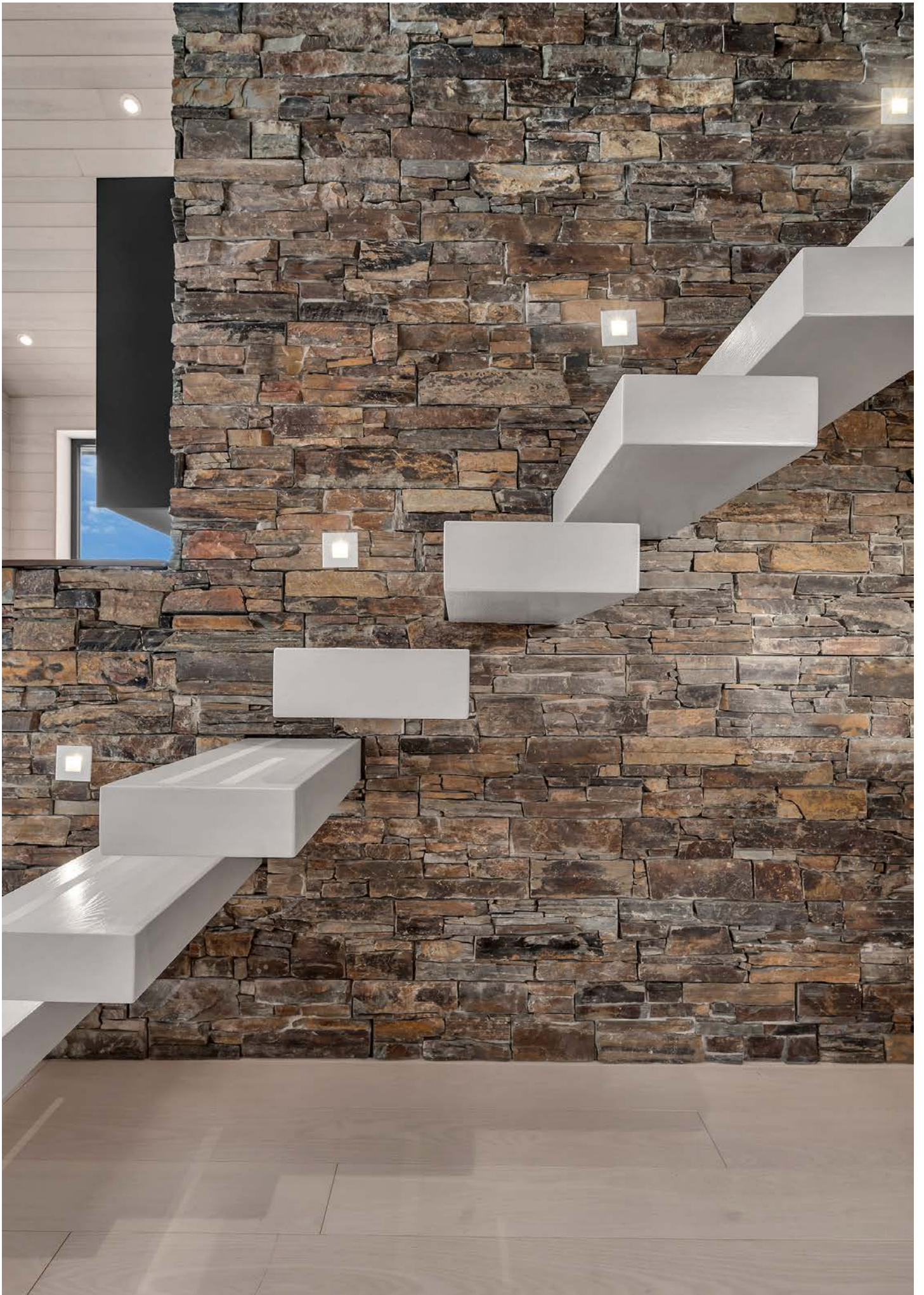
26.11.2024

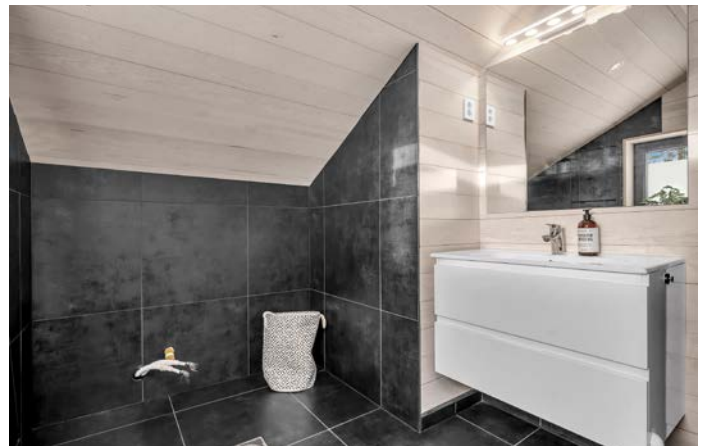














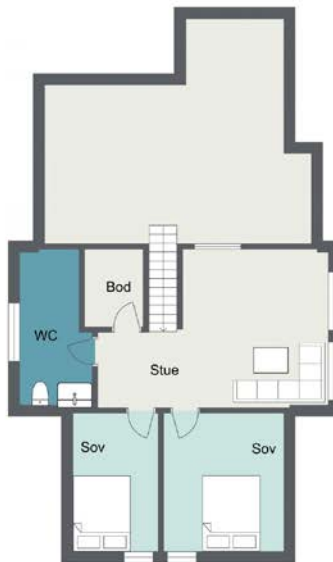






SØRMEGLEREN

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



SØRMEGLEREN

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



Velia 10

Høyde over havet

574 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 35 min	🚗
🚝 Bortelid skisenter Linje 178	4 min	🚶
0.3 km		
🚝 Bortelid Linje 178	9 min	🚶
	0.8 km	

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 34 min	🚗
Arendal	1 t 56 min	🚗
Stavanger	3 t 32 min	🚗

Vintersport

Alpin

- Bortelid Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 500 m
- Skitrek i anlegget: 6



Aktiviteter

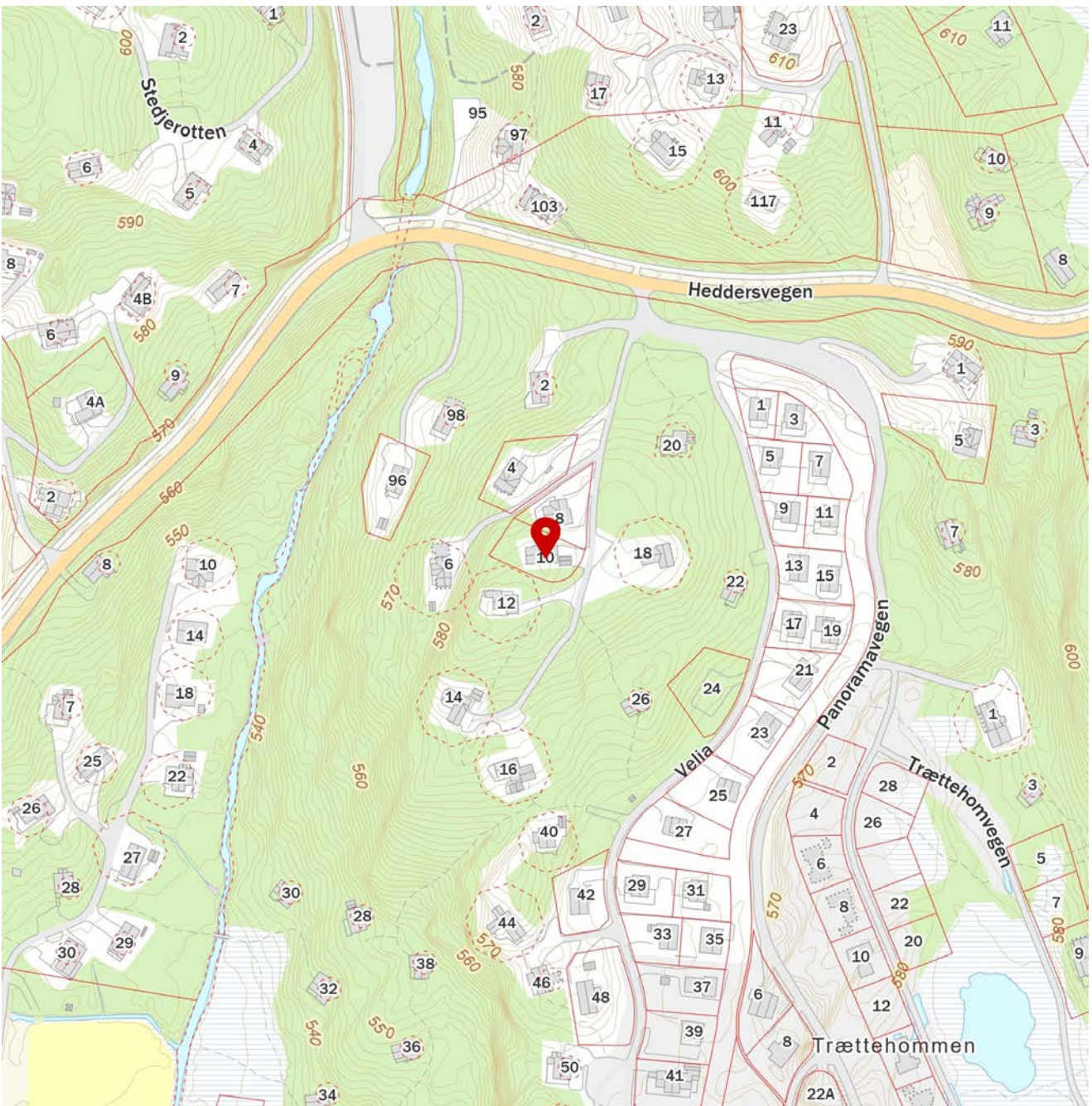
Bortelid Skiskytterstadion	10 min	🚶
Frisbeegolf	10 min	🚶
Minigolf	9 min	🚶

Sport

🏊 Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	12 min	🚗
	10.6 km	
🏊 Kyrkjebygd skule Aktivitetsshall, ballspill, fotball, frii...	27 min	🚗
	27.5 km	

Dagligvare

Nærbutikken Bortelid	9 min	🚶
----------------------	-------	---



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Sørmeglere AS, avd. Lund kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løssøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

09.01.2024

Sted/dato

Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Velia 10, 4540 ÅSERAL

22 Nov 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Velia 10	Velia 10	

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?

Kjøpte tomte i mai 2017. Hytta ble påbegynt i 2017 og sto ferdig til bruk i slutten av november 2018.

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

Fremtind Forsikring AS-70, 26702321

Informasjon om selger

Hovedselger

Synstad, Linda

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Sluken i dusjen er ikke sentrert i midten, men kosmetisk er den midtstilt.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

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

Ventilasjon og oppvarming

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

Skjevheter og sprekker

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

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
Ikke relevant for denne boligen.
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei

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

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

Betongmuren inne i 1. etg og opp til etg skille i 2. etg, og montering av jern til trappa er satt opp privat av Henrik Rømteland (ingeniør) og Jan Synstad (far).
Muren er satt opp med forskalingsblokker med betong og jern på 20 cm etter XL - bygg sin anbefaling.

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 93260785

Tilstandsrapport

📍 Velia 10, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 490

Areal (BRA): Fritidsbolig 110 m², Anneks 10 m²



Befaringsdato: 09.01.2024

Rapportdato: 19.01.2024

Oppdragsnr.: 13333-2927

Referansenummer: RG1573

Autorisert foretak: M2 Takst AS



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 (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 2018. Fantastisk tomt med utsikt mot sentrum mm, solrikt. Innholdsrik moderne hytte med lyse farger og materialvalg.

Hytta fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand, men enkelte merknader kommentert.

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

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

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

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

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Arealer

[Gå til side](#)

Oversikt over totalt bruksareal (BRA m²)

Fritidsbolig

	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1 etasje	78	0	0	78
Loft	32	0	0	32
Sum	110	0	0	
Sum BRA	110			

Anneks

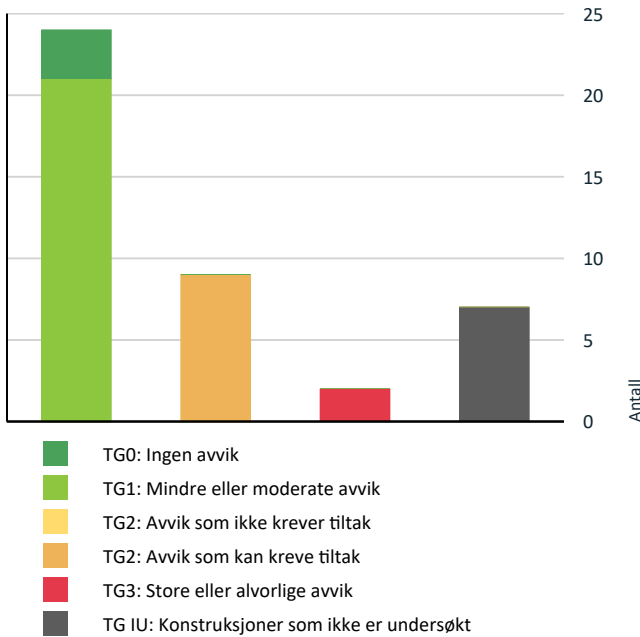
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
1 etasje	0	10	0	10
Sum	0	10	0	
Sum BRA	10			

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

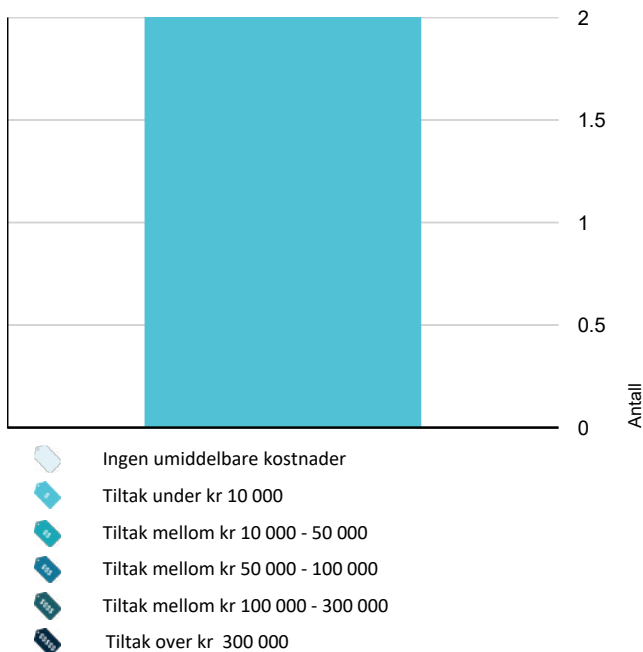
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

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

! Våtrom > Loft > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

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

! Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

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

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

! Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2018

Kommentar
Ref eier

Anvendelse
Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Asfaltpapp.

Vurdering av avvik:

- Taktekking er snødekt, alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Alder er kjent.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



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.

Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Ikke observert åpenbare avvik, normalt oppsyn og vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

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

Ingen luke eller kontrollmulighet innvendig. Utvendig er det synlig luftespalte som kan tilsa at lufting er tiltenkt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere å etablere kontrollmulighet.



Vinduer

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

PVC vinduer pleier ofte ta litt i nedre karm ved fullåpning. Dette må forventes.

Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. - dører av tre med isolerglass. Funksjon OK.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

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



Ripe parkett i stue.



Mangler litt belistning i glass på loft, over kjøkken.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår hovedsaklig med normal slitasje og stand. Det er stedvis mindre avslutninger av teppe i øverste trinn, ripe parkettgulv stue etc.

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



Litt enklere avsluttet teppe i trapp.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

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

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

TG 1 Radon

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre. Det er fremlagt ferdigattest og det forutsettes at utførende entreprenør har kvalitetssikret dette på bakgrunn av anmodning ferdigattest.

TG 3 Pipe og ildsted

Peisnnsats med stålrørpipe.

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

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under/foran ildstedet.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

- Det må monteres ildfast plate under/foran ildsted.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Innvendige trapper

Antatt ståltrapp/stålbæring inni med tretrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Dagens forskrifter tilsier at det skal være håndløper på en side og rekkverk på den andre siden, pga fallfare mm.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Litt bruksslitasje.



Innvendige dører

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelt bod dør tar litt i karm, vurderer mindre justering, ellers OK.

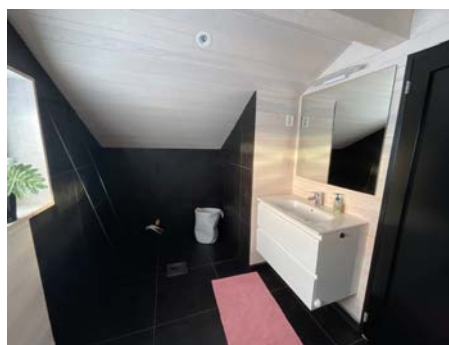
Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

VÅTROM

LOFT > BAD

Generell

Rommet er vurdert som baderom da det er klargjort for dette. Avvikene nevnt i rapport av noe misvisende utfra at rommet idag brukes som toalettrom.



Tilstandsrapport

LOFT > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser og trepanel på vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

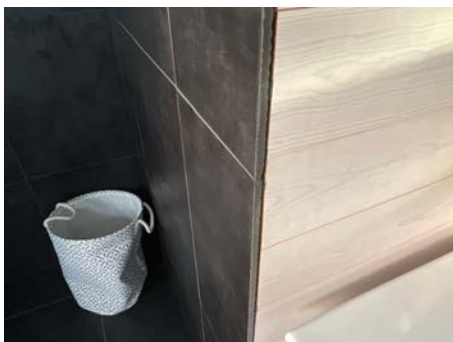
Uttak rør i rør kommer ut av vegg. Optimal løsning er å ha dette koblet i veggboks. Ved evt vannsøl (om man monterer badekar f.eks) så vil det kunne komme noe vann i veggkonstruksjon som ikke er ønskelig.

Trepanel er ikke fuktbestandig. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk. Ansees ikke økonomisk rasjonelt å endre.



Enkelte vil kanskje fuge litt overgang trepanel og flis.

LOFT > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Krav til fall (høydeforskjell) er ikke oppfylt, men det er fall til sluk.

Det er fall mot sluk men noe mindre enn optimalt. Har ingen påvirkning idag siden rommet brukes som wc rom.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Fungerer med avviket.

LOFT > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er synlig membranløsning i sluken. Det er fremlagt kopi faktura fra murer. Rommet har fungert siden 2018 uten påviste avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slukrist er forskjøvet noe kontra selve sluken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.



LOFT > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning, integrerte skuffer i knevegg, vegghegt wc og klargjort til badekar. Mindre spalte under wc for dreusspalte, smørt membran i kasse bak ifølge eier.

LOFT > BAD

TG 2 Ventilasjon

Vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

LOFT > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke utført da rommet idag kun brukes som toalettrom.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

Generell



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I dusj er det fall mot sluk. Utenfor dusj så er det mer eller mindre flat utførelse, med unntak av siste flis ved døren som har fall. Ingen tett oppkant membranløsning ved dør som kompenserende løsning. Mindre vann vil kunne ligge igjen etter dusj pga store fliser.

Mindre riss/kalkutslag i fug innerst i dusj.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk. Fungerer med avviket.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype gjør det ikke mulig å kontrollere membran. Det er fremlagt kopi faktura fra murer. Rommet har fungert siden 2018 uten påviste avvik.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt wc, innredning og dusjgarnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje. Mindre spalte under wc for drengspalte, smørt membran i kasse bak ifølge eier.



1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Vifte.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft anbefales.



Man ønsker å ha en flat dørsvill.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

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

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

1 ETASJE > VASKEROM

Overflater vegger og himling

Trepanel vegger og tak.

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

1 ETASJE > VASKEROM

Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er stedvis lokalt fall mot sluk, men også stedvis flat utførelse. Ansees lite kritisk siden det ikke er vesentlig futk påkjenning, men mer vannsøl som kan ligge igjen, eller fra sko liknende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype hindrer kontroll av membranløsning. Det er fremlagt kopi faktura fra murer. Rommet har fungert siden 2018 uten påviste avvik.



1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning md utslagsvask og opplegg vaskemaskin. Malt benkeplate.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling utført i luke til stoppekran, ikke tegn til avvik.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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.

Noe mindre merker i benkeplate. Noe ujevn skjøyt/overgang på benkeplate. Mindre bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Anbefales montert lekkasjesensor.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og mato 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 tilmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i vaskerom og har synlig drepsrør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i i åpning i trepanel like under 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 2 Ventilasjon

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er pvc vinduer uten lufteventil i. Ingen lufteventiler i soverommene. Luftbytte kan oppleves svakt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Må vurderes ved bruk.

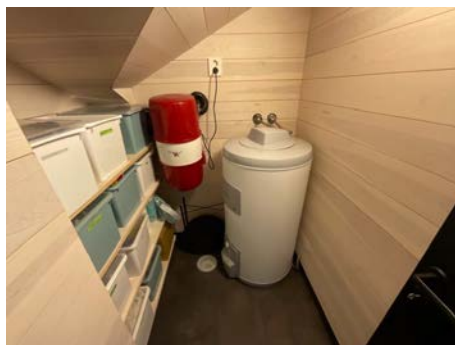
TG IU Varmekabler

Tilstandsrapport

Bad oppe.
Alle rom ned unntatt bod.
Ikke funksjonstestet eller videre vurdert.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i bod oppe og fra 2023. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.



TG 1 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, plassert i bod nede. Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)
Byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Caverion
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- 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

- Forekommer det at sikringene løses ut?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell anbefaling at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

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

Det anbefales på eldre anlegg å kontakte egen takstmann som er fagkyndig og kan lage egen rapport på el. anlegget.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

! TG IU Grunnmur og fundamenter

Ringmurselementer med støpt såle innvendig. Lite flater synlig for kontroll grunnet snø, ikke vurdert.

! TG IU Terrengforhold

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

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Bygninger på eiendommen

Anneks



Anvendelse

Byggeår
2018

Kommentar

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse

Anneks er enklere vurdert og beskrevet og må ikke regnes som en fullverdig tilstandsrapport. Det kan være bygningsmessige avvik som ikke er beskrevet.

Innredet med wc og innredning. Belegg på gulv. Klargjort med. Noe enklere innboksing avsluttet under wc. Våtromsplater og trepanel vegger. PVC vinduer med isolerglass. Tredør med isolerglass. Utv fremstår med keldning som hytte, ukjent takteking. Ingen åpenbare større avvik observert.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Eksempler: Arealer som har adkomst til fellesareal eller utvendig som kjellerstuer, gjesterom, hobbyrom og boder som tilhører boenheten. Veggarealet mellom BRA-i og BRA-e, legges til BRA-e hvis disse ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong mv	BRA-b	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong
Terrasse- og balkongareal	TBA	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensninger som rekkverk ol.



Hva er bruksareal?

$BRA (BRUKSAREAL) = BRA-i (INTERNT BRUKSAREAL) + BRA-e (EKSTERNT BRUKSAREAL) + BRA-b (INNGLASSET BALKONG MV)$.

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



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.

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.

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1 etasje	78			78		
Loft	32			32		
SUM	110					
SUM BRA	110					

Romfordeling

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

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Anneks

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
1 etasje		10		10		
SUM		10				
SUM BRA	10					

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Innredet rom	

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	106	4
Anneks	0	10

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.1.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	490		0	799.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Velia 10

Hjemmelshaver

Synstad Linda

Siste hjemmelsovergang

År

2017

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.01.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	6	Nei
Megler			Ikke gjennomgått	0	Nei
Tegninger			Gjennomgått	0	Nei
Eier			Ikke gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått	0	Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av 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 omsluttede 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.

- 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

Norsk takst, 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/RG1573>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Åseral kommune

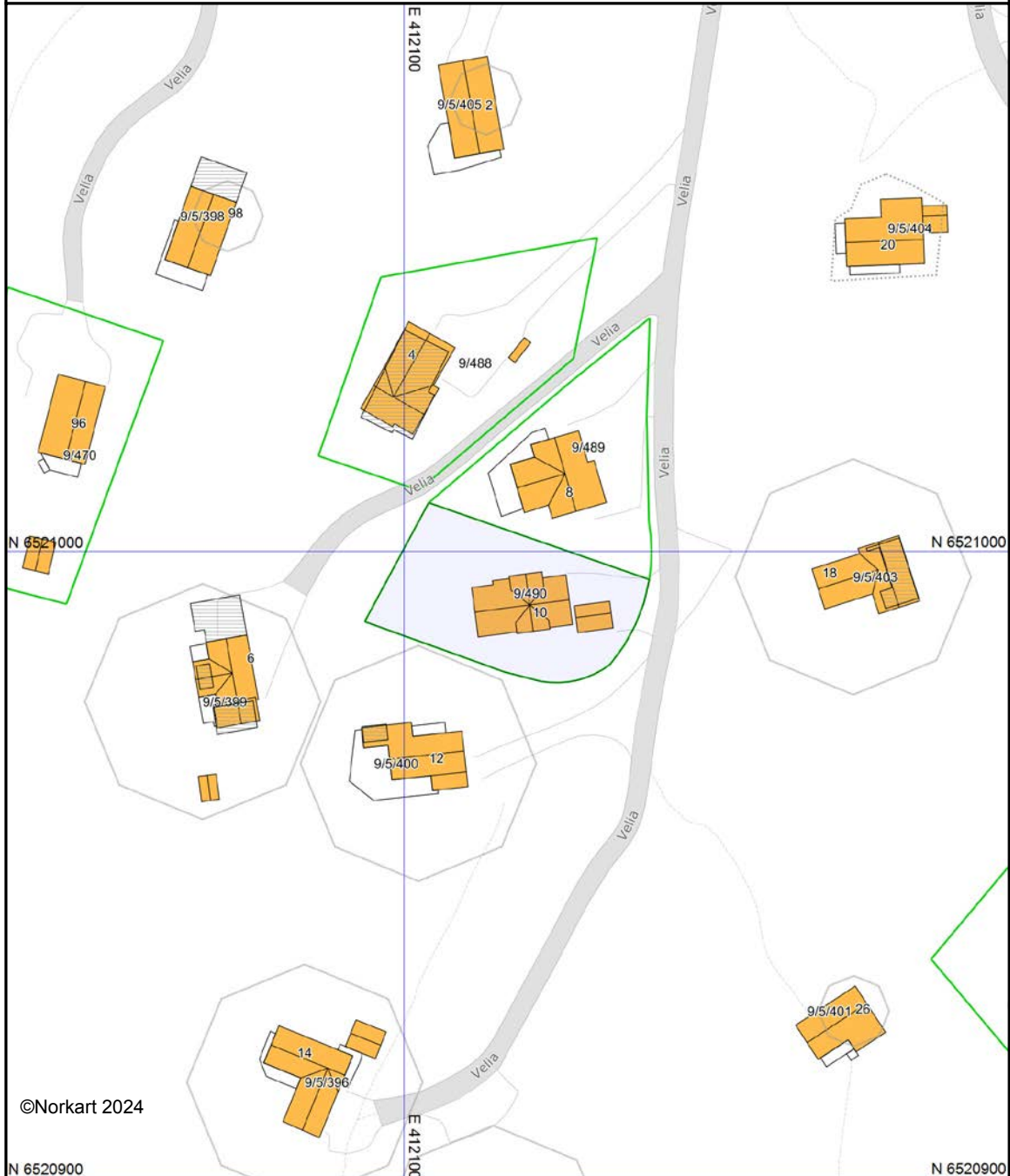
Grunnkart

Eiendom: 9/490
Adresse: Velia 10
Dato: 05.01.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



©Norkart 2024

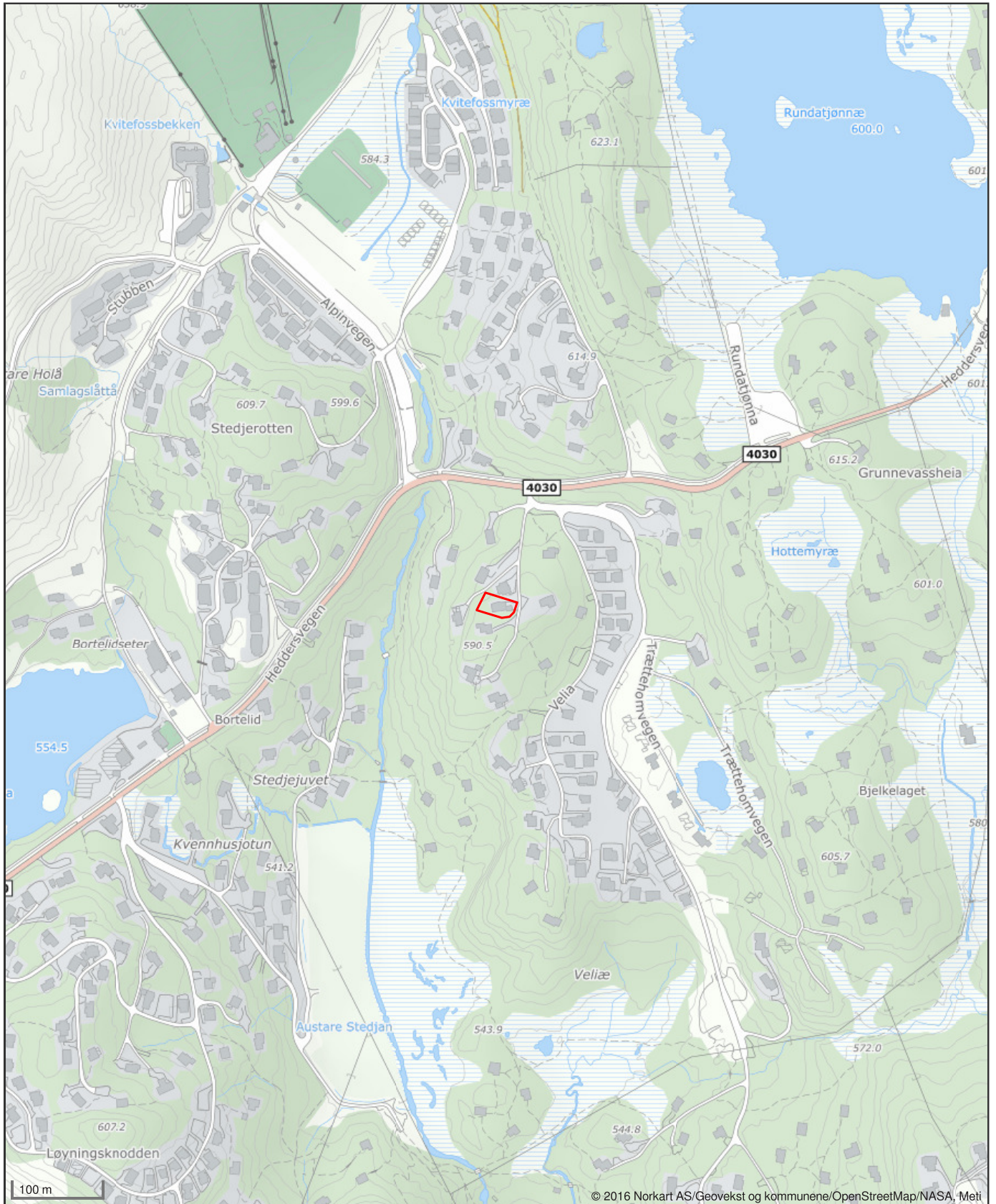
N 6520900

N 6520900

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



Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/490//





Åseral kommune

Ledningskart

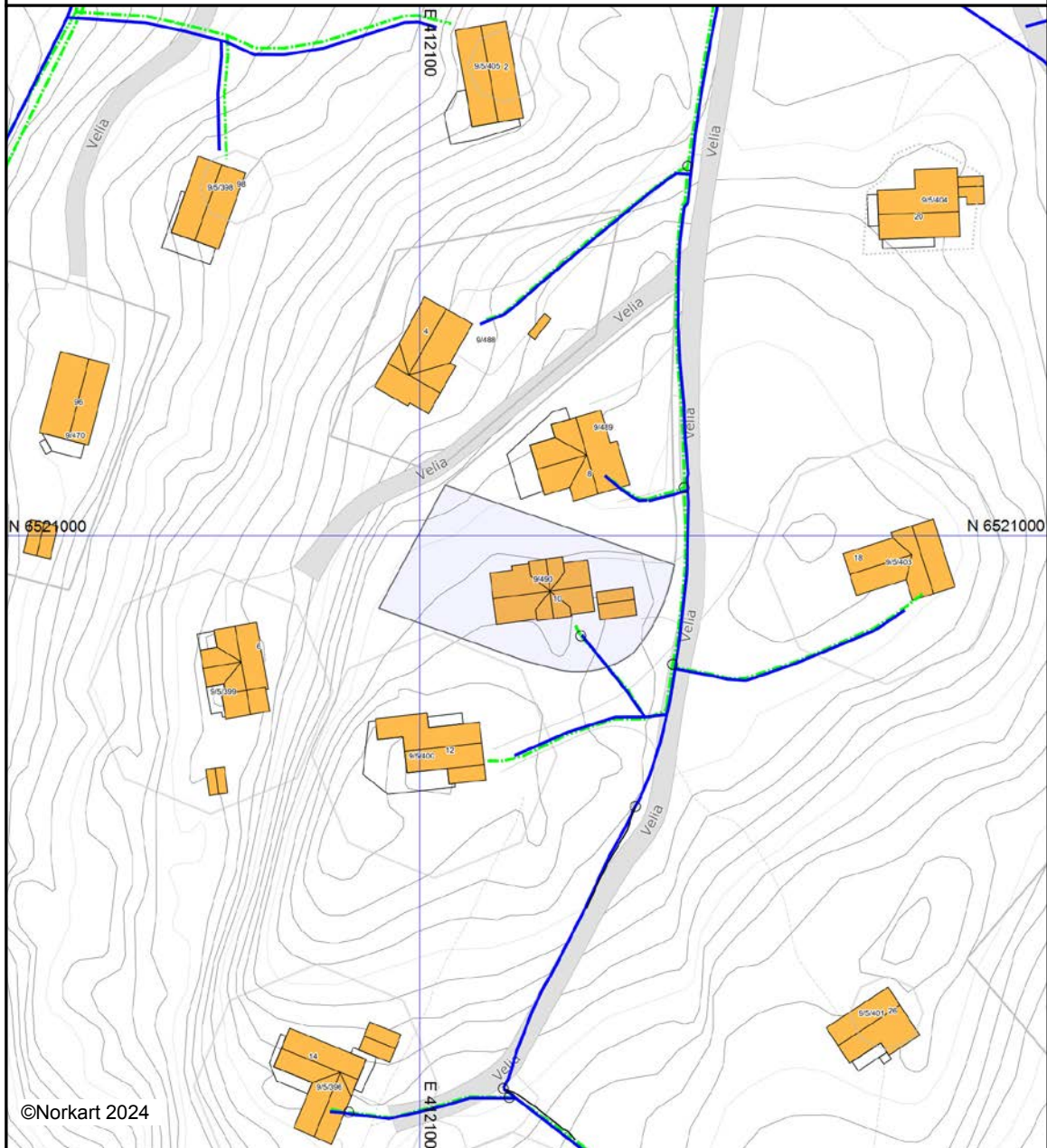
Eiendom: 9/490
Adresse: Velia 10
Dato: 05.01.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



©Norkart 2024

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.



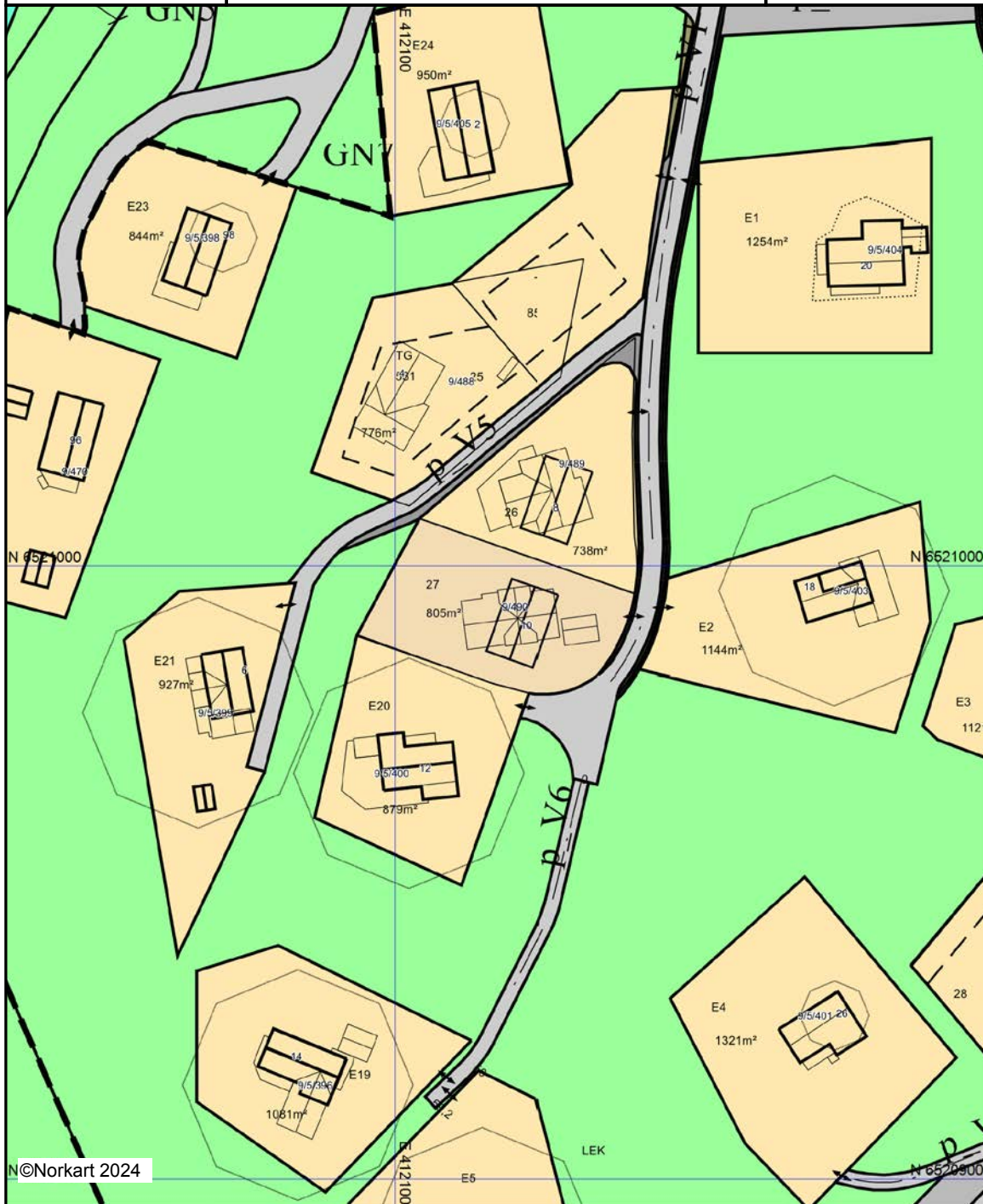
Åseral kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/490
Adresse: Velia 10
Utskriftsdato: 05.01.2024
Målestokk: 1:1000



UTM-32



©Norkart 2024

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-Offentlige trafikkområder (

 Kjøreveg


Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL

 Fritidsbebyggelse - frittliggende

Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekr

 Veg


 Annen veggrunn - tekniske anlegg

 Annen veggrunn - grøntareal


 Parkeringsplasser med bestemmelser

Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1


 Blågrønnstruktur

 Naturområde


 Turveg


 Friområde


Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12


 Faresone - Flomfare


Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200


 Regulerings- og bebyggelsesplanområde


 Planens begrensning


 Faresonegrense


 Formålsgrense


 Regulert tomtegrense


 Byggegrense

 Planlagt bebyggelse

 Bebyggelse som inngår i planen

 Regulert senterlinje

 Målelinje/Avstandslinje

 Avkjørsel

Abc Påskrift feltnavn

Abc Påskrift bredde

Abc Påskrift plantilbehør

VELIA HYTTEOMRÅDE
REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJERT REGULERINGSPLAN
Nasjonal plan ID nr: __073__



Plankartets dato:	25.03.2014	Siste revisjon av plankartet:	25.01.2023
Bestemmelsenes dato:	25.03.2014	Siste revisjon av bestemmelsene:	25.01.2023

Behandling	Dato	Sak	Signatur
Melding om planarbeid	11.01.2014		
Behandlet 1. gang i planutvalget	19.05.2014	14/18	Kari Røynlid
Utlagt til 2. g offentlig ettersyn	15.09.2014	14/33	Kari Røynlid
Vedtatt av Teknisk Utval	20.04.2015	15/15	Kari Røynlid
Mindre endring av føresegner og kart	25.01.2023	1/23	Martine Hunsbedt

1. GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål (jf. plan- og bygningslovens § 12-5)

Disse bestemmelser gjelder for området som er vist med reguleringsgrense i plankartet.

Området kan i følge plan- og bygningsloven disponeres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg, pbl. § 12-5 nr. 1

Fritidsbebyggelse: frittliggende fritidsboliger.
Fritidsbebyggelse: konsentrert fritidsbebyggelse.
f_Skiløypetrase

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl §12-5 nr. 2

p_v1-11 Kjøreveier.
Annen veggrunn.
p_P1-4 Parkeringsplasser.

Grønnstruktur, pbl §12-5 nr. 3.

Grønnstruktur naturområde og Grønnstruktur lek/hoppbakke.

1.2 Hensikten med detaljreguleringsplanen

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for nye boenheter til fritidsformål samt etablere ny infrastruktur i området med vei, vann og avløp for ny- og gammel bebyggelse.

2. FELLESEBESTEMMELSER

Eiendomsgrensen for hyttene i området kan fravike fra vist tomteinndeling i plan. Overvann fra planområdet må ikke føre til ulempe for nedenforliggende eiendommer/areal.

2.1 Rekkefølgekrav

1. Før det gis igangsettingstillatelse for nye fritidshus skal det være etablert kjørevei og anlegg for kommunalt vann- og avløp fram til tomtegrense.
2. Alle nye fritidshus skal være koblet til kommunalt vann- og avløpsanlegg før det kan gis brukstillatelse. Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres- og bygges i henhold til kommunens VA-norm.
3. Bod er ikke vist i plankartet, og må byggesøkes på vanlig måte.
4. Skiløypetrase samt hoppbakke øst for tomt E10 og E11 skal være ferdigstilt når det er gitt byggetillatelse for 1/3 av de nye hyttene i hyttefeltet.
5. Før det kan gis tillatelse til helårsveg til tomt E22 og E23, må vegen tilfredsstillende krav til landbruksveg klasse 3 og avkjørsel til fylkesveg godkjennes av Statens vegvesen.

2.2 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om byggetillatelse for fritidsbolig så skal det medfølge en illustrasjonsplan for opparbeidelse av uteområdet og plassering av garasje/bod for godkjenning. Det tillates ikke utført vesentlig endring av tiltak enn det som er vist i illustrasjonsplanen for opparbeidelse av utomhusarealet.

2.3 Bruk

Konsentrert bebyggelse (tomtene 31-35 og 40-41), tillates seksjonert.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Generelt

Eksisterende fritidsboliger er i plankartet benevnt med nr. E1-E24. Nye fritidsboliger er benevnt med nr.: 25-53. Innenfor planens avgrensning kan det nær eksisterende fritidsboliger i gammelt felt vest for vei 2, tillates 7 nye frittliggende fritidsboliger (25-30 og 53). Øst for vei 2 kan det tillates 15 nye frittliggende fritidsboliger (36-39 og 42-46) samt 7 fritidsboliger med to boenheter (31-35 og 40-41) markert med a og b.

3.2 Fritidsbebyggelse (1120)

3.2.1 Byggegrense, størrelse og grad av utnytting

Bortsett fra tomt 25, tomt 53 og tomt 28 som er regulert med særskilt byggegrense og kotehøyde så er bebyggelsens plassering regulert etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Innenfor område med frittliggende fritidsbolig (Fbf) og område for konsentrert fritidsbebyggelse (Fbk) så kan område:

- Fbf med frittliggende fritidsbebyggelse for eksisterende og nye tomter, med unntak av tomt 53, bebygges med fritidsbolig på inntil 120m² BYA og bod på inntil 15m² BYA. Tomt 53 kan bebygges med fritidsbolig på inntil 110m² BYA, inkl. bod.
- Fbk med tomter for konsentrert fritidsbebyggelse bebygges med fritidsbolig på inntil 160 m² BYA og bod på inntil 30 m² BYA. Bebyggelse kan oppføres vertikaldelt eller hver for seg. Tomt/bolig kan fradeles/seksjoneres.

3.2.2 Mønehøyder, møneretning, særskilte tomtebestemmelser og takform

1. Tomtene E1-E24 med eksisterende fritidsboliger samt tomtene 26 og 27 for ny bebyggelse, kan ha mønehøyde på inntil 5,5 meter fra gjennomsnittlig terreng/planert grunn.
2. Tomt 25 kan ha mønehøyde inntil 5 meter fra topp grunnmur/såle på kote 581. Det kan for bebyggelsen på tomt 25 kreves særskilt prosjektering samt anleggelse av jordvoll mot hytte E24 for å redusere innsyn.
3. Tomt 28 kan ha mønehøyde inntil 5 meter fra topp grunnmur/såle på kote 570. Tomt 28 skal ha møneretning som vist i plankart.
4. Ny fritidsbebyggelse på tomtene 29-52 kan ha mønehøyde på inntil 7,5 meter fra gjennomsnittlig terreng/planert grunn.
5. Takformen på hovedbygning skal være saltak med minimum takvinkel på 27 grader og maks takvinkel på 34 grader. Pulttak på tilbygg/bod skal harmoniseres med bebyggelsen ellers.
6. Takdekke skal være mørkt og matt.
7. Tomt 53 kan ha mønehøyde inntil 4,5m fra topp grunnmur/såle på kote 581.
8. Det skal sikres adkomst til tomt 25 fra veg p_V1 gjennom tomt 53.

3.2.3 Plassering, utforming og terreng

1. Utføres sprenging så skal fylling eller skjæring ikke være høyere enn 1,5 meter uten at de tildekkes med jordmasser. Mur i terreng skal eventuelt oppføres i naturstein.
2. Der det er nødvendig å heve terreng for: bebyggelse, tomt eller skitrase så kan fyllingsfoten tillates etablert i grønnstrukturområdet der forholdene ligger til rette for dette.
3. Fundament for bygning i gammelt byggeområde kan være inntil 1 meter over terreng.

4. Oppføring av gjerder tillates ikke med mindre de er godkjent etter søknad til kommunen.
5. Bygg skal tilpasses- og underordne seg omgivende terreng og ikke bryte silhuett.
6. Bygningskroppen skal i all vesentlighet bestå av tre og den skal ha mørk brun, sort eller grå farge.

3.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur (2000)

Teknisk infrastruktur kan legges i kjøreveg mens trase for VA-anlegg som anlegges i grønnstrukturområdet, skal anlegges- og/eller opparbeides slik at aktivitet for ski, aking og lek ivaretas.

3.3.1 Veg 1-10 (2010)

Vei nr. 1, 2 og 3 skal bygges. Øvrige mindre veier kan etter bestemmelsene bygges som vist i plan med eventuelt avvik på inntil 2 meter etter vanlig søknad.

p_Vf *private Veger felles* skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som for 1-3 landbruksveg i vegklasse 3. Veg i vegklasse 3 skal ha fast dekke og snuhammere og tilpasses kjøring for stor traktor med tilhenger/snøryddingsutstyr.

p_Vf *private Veger felles*, er mindre veger som kan anlegges med minimum 3 meter 5-10 kjørebane med tillegg for nødvendig skulder/skråningsutslag og grøft tilpasset stedlige forhold.

Hvilke veger som er ment for hvilke eiendommer, framgår av oversikten under.

Vei nr.	Vei for adkomst til eiendom	Merknader
p_V1	Alle hytter i delfeltet.	Krav til fast dekke.
p_V2	Alle hytter i delfeltet.	Krav til fast dekke.
p_V3	Alle hytter i delfeltet.	Krav til fast dekke.
p_V5	E21	Krav til fast dekke.
p_V6	Hytte nr. 5 og 19.	Krav til fast dekke.
p_V7	Hytte nr. 4.	Krav til fast dekke.
p_V8	Hytte nr. 7, 8 og 29	Krav til fast dekke.
p_V9	Hytte nr. 44, 45, 46.	Krav til fast dekke.
p_V10	Hytte nr. 10, 11 og 12.	Krav til fast dekke.

1. Veger skal bygges på skånsom måte, tilpasses omgivelsene og gjennomføres som fellestiltak der vei blir felles for 2 eller flere eiendommer.
2. Sideareal til vei og skråningsutslag skal jordkles for etablering av stedegen vegetasjon.
3. Terreng i frisisiktsoner skal ikke være høyere enn tilstøtende vegbane, og vegetasjon eller andre tiltak skal ikke være høyere enn 0,5 meter i forhold til vegbane.

Velia hytteområde, Åseral kommune

4. Avkjørselssted markert med pil på plankartet kan fravikes dersom avkjørsel kan etableres på hensiktsmessig måte annet sted.
5. Avkjørsel til tomt 27 kan skje direkte fra vei 1.
6. Tomt 47 kan ha avkjørsel direkte fra Panoramaveien.

3.3.2 Parkeringsanlegg (2018)

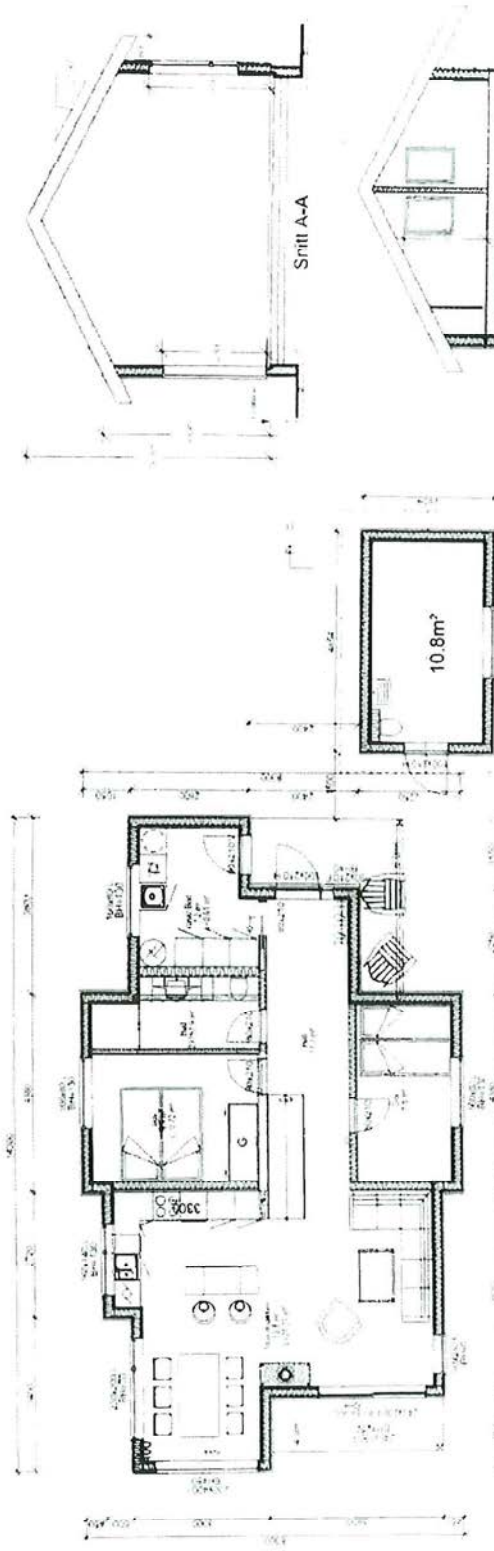
1. Hver eiendom (med unntak for tomt 21) med egen vegadkomst, skal opparbeides med minst 2 bilparkeringsplasser.
2. Areal p_P1, 3 og 4 avsatt til privat parkering opparbeides etter behov. Eiere av tomtene E10-E12 kan hver erverve rett til 2 p-plasser i p_P3. For øvrig erverves bruksrett til parkering i p_P1-4 etter avtale.
3. Det kan i område p_P1 og p_P3 etableres et område for miljøstasjon med innsamlingsbeholdere for avfall. Område for miljøstasjon vil da være felles for tilhørende boenheter/abonnenter i hyttefeltet.

3.4 Naturområde grønnstruktur (3001)

1. Område til naturområde grønnstruktur kan skjøttes som skog tilpasset friluftsinteressene i området.
2. Nødvendig adkomst for drift- og skjøtsel kan skje fra veier i hele området. Påført skade på veier, stier eller terreng, skal snarest rettes opp og senest innen påfølgende vekstsesong.
3. Det kan i grønnstrukturområde anlegges nødvendig teknisk infrastruktur som: kabler og rør samt småbygg for trafo, sentraler og pumpestasjon etter kommunens godkjenning.
4. Likeså kan det i samarbeid med grunneier etter godkjenning av kommunen, opparbeides gangstier og veger og tiltak for lek for felles bruk, herunder tilrettelegging for hoppbakke i sør i planområdet øst for tomtene E10-11.

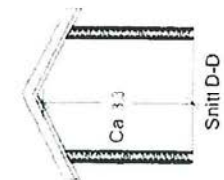
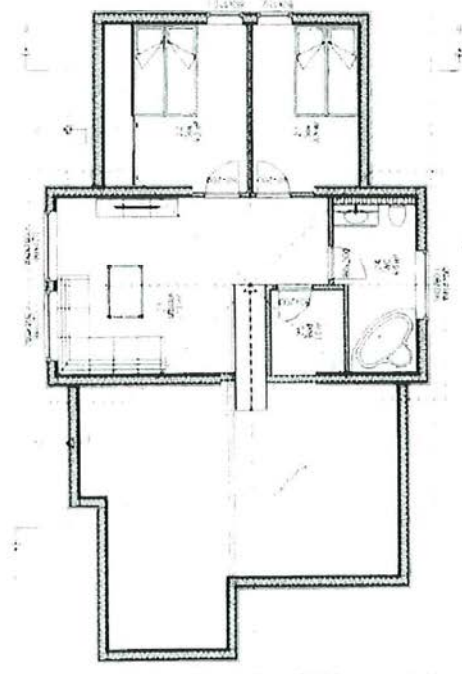
Dato... 22.03.23


.....
Leiar Hovudutval for drift og utvikling



Hovedplan

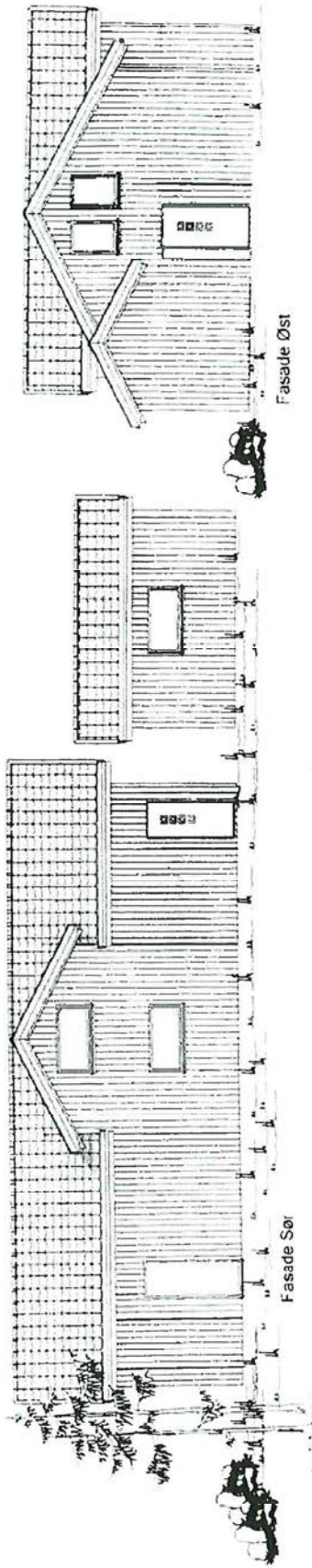
BYA bygning= 88.8m² m² + apent overbygd areal= 11.2 m² + bod= 15.0m²
 BRA bygning=80.1m² m² + apent overbygd areal= 8.4 m² + bod 10.8 m²



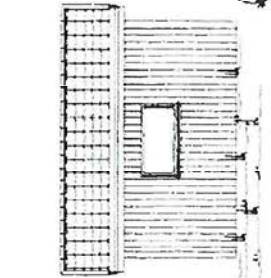
Linda Synstad
 Byggeadresse:
 Vella 27
 4540 Aseral
 Gnr. 9 Bnr. 490

Dato 12.06.17
 Målestokk 1:100
 Tegning 1 av 2

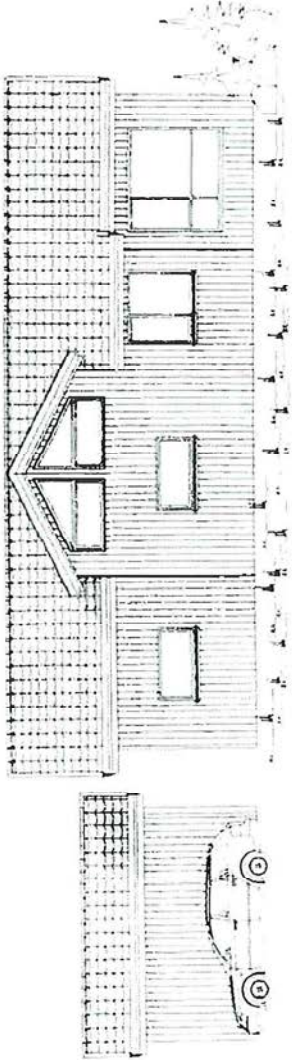
1.2.3



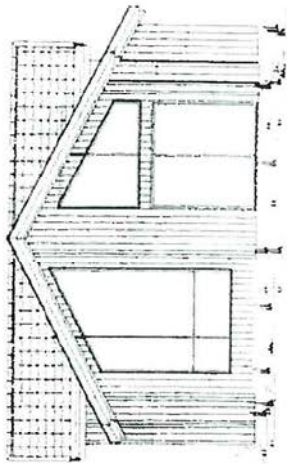
Fasade Sør



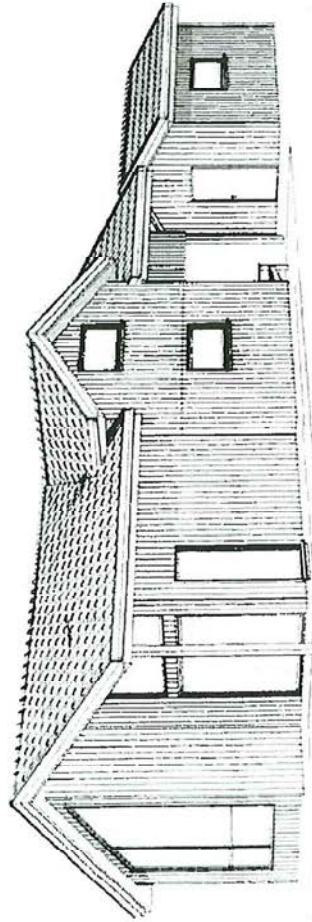
Fasade Øst



Fasade Nord



Fasade Vest



Linda Sørstøt
Byggeadresse:
Vella 27
4540 Aseral
Gnr. 9 Bnr. 49C

Dato 12.06.17
Målestokk: 1:100

Tegning 2 av 2



Åseral kommune

AVD. FOR DRIFT OG UTVIKLING

ANSVARLEG SØKJAR

STENSLAND PRODUKTER Jon Harald
Rømteland
Vestbygda 156
4520 LINDESNES

TILTAKSHAVAR

Linda Synstad
Trean 17a
4520 Lindesnes

DYKKAR REF:

SAKSNR.:

2017/418 - 9

SAKSHANDSAMAR:

Aud Sandåker

ARKIVKODE:

9/490/L40

VEDTAKSDATO:

21.04.2020

Ferdigattest jf. Pbl. § 21-10

Rådmannen delegert – utvalsnr.: 176/20

SØKNADSTYPE:	DOKUMENTDATO:	MOTTEKE DATO:
Oppmoding om ferdigattest	12.03.2020	16.03.2020

SPESIFIKASJON:				
GNR.:	BNR.:	FESTENR.:	SEKSJONSNR.:	BYGNINGSNR.:
9	490			300639401
VEGNAMN/HUSNR.:				
Velia 10, 4540 ÅSERAL				
BYGNINGSTYPE:			TILTAKETS ART:	
161: Fritidsbygg; hytter, sommarhus			200: Nytt bygg - bustadformål - over 70 m ²	
FERDIGATTEST GJELD:			BRUKSAREAL:	BEBYGD AREAL:
Ny fritidsbustad m/bod jf. løyve av:23.08.2017			Hytte 80 m ² Bod 11 m ²	Hytte 100 m ² Bod 15 m ²

MERKNADAR:

Ferdigattest vert gjeven med bakgrunn i sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling frå tiltakshavar eller ansvarleg søker, jf. Pbl. § 21-10.

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset.

Bruksendring krev særskilt løyve (jf. Pbl § 20-1).

OPPLYSNINGAR OM TILGANG TIL KLAGE:

Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. Fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen sitt utløp.

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

UNDERSKRIFT:

STAD.

Åseral, 21.04.2020

ÅSERAL KOMMUNE, AVDELING FOR DRIFT OG UTVIKLING.

Brevet er elektronisk godkjent og er difor ikkje signert.

KOPI TIL:

Åseral servicekontor

Her



Åseral kommune

AVD. FOR DRIFT OG UTVIKLING

ANSVARLEG SØKJAR:

STENSLAND PRODUKTER Jon Harald
Rømteland
Vestbygda 156

4520 LINDESNES

TILTAKSHAVAR:

Linda Synstad
Øvre Eigeland 15

4520 Lindesnes

DYKKAR REF:

SAKSNR.:

2017/418 - 4

SAKSHANDSAMAR:

Anders Mydland

ARKIVKODE:

9/490/L40

VEDTAKSDATO:

23.08.2017

Løyve jf. Pbl. § 20-3

Rådmannen delegert – utvalnsnr.: 406/17

SØKNADSTYPE:	DOKUMENTDATO:	MOTTEKE DATO:
Ett-trinnsøknad	06.07.2017	10.07.2017

SPESIFIKASJON:				
GNR.:	BNR.:	FESTENR.:	SEKSJONSNR.:	BYGNINGSNR.:
9	490			
VEGNAMN/HUSNR.:				
Velia 27, 4540 ÅSERAL				
BYGNINGSTYPE:			TILTAKETS ART:	
161: Fritidsbygg; hytter, sommarhus			200: Nytt bygg - bustadformål - over 70 m ²	
LØYVET GJELD:				
samt godkjenning av ansvarleg søkjar, jf. søknad av: 10.07.2017				
TILTAKSKLASSE:	BRUKSAREAL:	BEBYGD AREAL:	KOTEHOGDE:	
1	98,9 m ²	115 m ²	Planeringshøgde C+: 586,2	

MERKNADAR:
<ul style="list-style-type: none">▪ STENSLAND PRODUKTER Jon Harald Rømteland er vurdert ansvarlig prosjekterende på bakgrunn av innsendte dokumenter og informasjon.▪ Linda Synstad er sjølvbygger og har leid inn Egebø Bygg AS til trearbeid og Vigeland Betong AS til betongarbeid.▪ Er tiltaket ikkje satt i gang seinast tre år etter at det er gjeve løyve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar opp i lengre tid enn 2 år, jf. Pbl. § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast.▪ Tiltaket eller i tilfelle vedkomande del av det, må ikkje brukast før det er gjeve ferdigattest, jf. Pbl. § 21-10. Kommunen kan gi pålegg om retting eller utbeting innan 5 år etter at det er gjeve ferdigattest, jf. Pbl. § 23-2, 2. ledd.▪ Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna formål enn det dette løyvet er gjeve for.▪ Våtromsnorma bør leggast til grunn ved utføring av våtrom.▪ Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den opphavlege og ny tiltakshavar. Det same gjeld ved eigarskifte, jf. Pbl § 23-2.

VILKÅR:
<ul style="list-style-type: none">▪ Ansvarleg kontrollerande føretak er pliktige til å utføre kontroll av eigne ansvarsområder i samsvar med eige system.▪ Private stikkleidningar skal vere i samsvar med "Royrleggarinstruks – private stikkleidningar i Åseral kommune". Koordinatar, jf. instruks, skal leverast til kommunen seinast før det vert gjeve ferdigattest.▪ Skjema for registrering av vassmål skal leverast til kommunen før det vert gjeve ferdigattest.

Postadresse:
Åseral kommune
Gardsvegen 68,
4540 Åseral

Besøksadresse:

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

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

GODKJENDE ANSVARLEGE FØRETAK:					
FUNKSJON, TILTAKSKLASSE, ANSVARSOMRÅDET:	FØRETAK, ORGANISASJONSNR.:	ADRESSE:	POSTNR.	POSTSTAD:	SENTRAL/LOKAL GODKJENNING:
PRO -oppmålingsteknisk prosjektering UTF -innmåling og utstikking av tiltak	ING. GEIR GJERTSEN AS	Nordre Valle 13	4520	LINDESNES	x
Tiltakshavar UTF -Betongarbeid, tømrerarbeid	Linda Synstad (Sjølvsbygger)	Øvre Eigeland 15	4520	Lindesnes	
PRO -Sanitæranlegg UTF -utførelse/kontroll av sanitæranlegg	MANDAL RØRLEGGERSERVI CE AS	Doneheia 62	4516	MANDAL	x
PRO -prosjektering av tiltaket SØK -ansvarlig søker	STENSLAND PRODUKTER Jon Harald Rømteland	Vestbygda 156	4520	LINDESNES	
UTF -VA-anlegg, grunnarbeid	VASLAND MASKIN AS		4529	BYREMO	x

OPPLYSNINGAR OM TILGANG TIL KLAGE:

Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. Fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen sitt utløp.

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

UNDERSKRIFT:

STAD, DATO:

Åseral, 23.08.2017

ÅSERAL KOMMUNE, AVDELING FOR DRIFT OG UTVIKLING:

Brevet er elektronisk godkjent og er difor ikkje signert.

PART I SAKA:

--	--	--	--	--	--

KOPI TIL:

Ansvarshavande	Sjå adresse ovafor
Åseral servicekontor	Her

2017/418



Søknad om løyve til tiltak
etter plan- og bygningslova § 20-3, jf. § 20-1

Rammeløyve

Eitt-stegs søknadsbehandling

Er vilkåra oppfylte for 3 veker saksbehandling, jf. § 21-7 andre ledd? Ja Nei

Søknad om ansvarsrett før ansvarleg søker

Ligg det føre sentral godkjenning? Ja Nei

Dersom nei, legg ved byggblankett 5159.

Berører tiltaket eksisterande eller framtidige arbeidsplassar? Ja Nei

Dersom ja, skal samtykke hentast inn frå Arbeidstilsynet for igangsetjing av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg.

Berører tiltaket byggverk oppført for 1850, jf. Kulturminnelova § 25, andre ledd? Ja Nei

Dersom ja, skal uttale fra fylkeskommunen ligge føre for igangsetjing av tiltaket.

Opplysningar gitt i søknad eller vedlegg til søknaden, under dette oppretting eller endring av matrikkeleining, vil bli registrerte i matrikkelen.

Søknaden gjeld

Eigedom/ byggjestad	Gnr. 9 Bnr. 490 Festenr. Seksjonsnr. Bygningsnr. Bustadnr. Kommune ASERAL
	Adresse Vella 27 Postnr. 4540 Poststad ASERAL
Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bustad <input checked="" type="checkbox"/> Fritidsbustad <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Anna: Beskriv Bygn.typekode (jf. s. 2)
	Tiltaket si art pbl § 20-1 (fleire kryss mogleg)
Tiltaket si art pbl § 20-1 (fleire kryss mogleg)	Nye bygg og anlegg <input checked="" type="checkbox"/> Nytt bygg *) <input checked="" type="checkbox"/> Parkeringsplass *) <input type="checkbox"/> Anlegg <input type="checkbox"/> Veg <input type="checkbox"/> Vesentleg terrengingrep
	Endring av bygg og anlegg <input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *) <input type="checkbox"/> Fasadereparasjon <input type="checkbox"/> Ombygging <input type="checkbox"/> Anlegg
	Endring av bruk <input type="checkbox"/> Bruksendring <input type="checkbox"/> Vesentleg endring av tidlegare drift
	Riving <input type="checkbox"/> Heile bygg *) <input type="checkbox"/> Delar av bygg *) <input type="checkbox"/> Anlegg
	Bygn.tekn. installasj.**) <input type="checkbox"/> Nyanlegg *) <input type="checkbox"/> Endring <input type="checkbox"/> Reparasjon
	Endring av bruks-eining i bustad <input type="checkbox"/> Oppdeling <input type="checkbox"/> Samanføyning
	Innhegning, skilt <input type="checkbox"/> Innhegning mot veg <input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.
*) Byggblankett 5175 skal fyllast ut og leggjast ved. (Vedlegg gruppe A) ***) Gjeld berre når installasjonen ikkje er ein del av eit større tiltak.	

Vedlegg

Beskriving av vedlegg	Gruppe	Nr. frå - til	Ikkje relevant
Opplysningar om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A	1 - 2	<input type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (grunning/vedtak) (pbl kap. 19)	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysningar gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarar til nabomerknader)	C	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkørselsplan bygning/eigedom	D	1 - 1	<input type="checkbox"/>
Teikningar / SNITT	E	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Utgreiingar/kart	F	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Søknad om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 8	<input type="checkbox"/>
Bustadspesifikasjon i Matrikkelen	H	-	<input type="checkbox"/>
Uttale/vedtak frå anna offentleg myndigheit	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg SOSI-FIL AV PÅSØKTE TILTAK	Q	1 - 1	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift

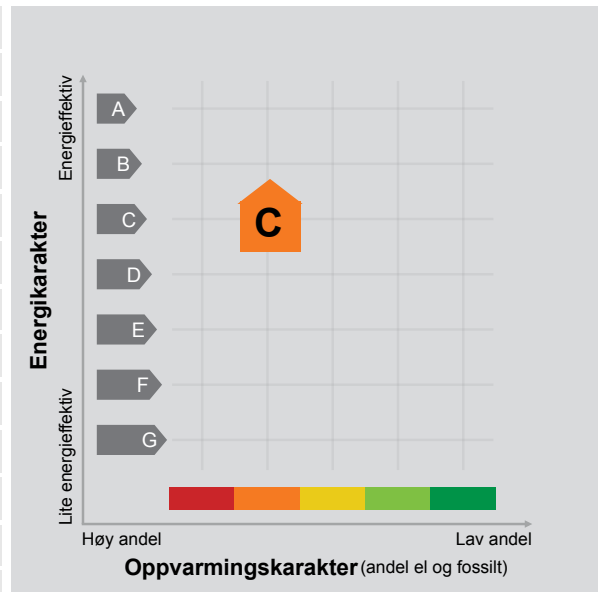
Ansvarleg søker stadfester at heile tiltaket er belagt med ansvar, og dekkjer krava i medhald av plan- og bygningslova. Ein er kjent med reglane om straff og sanksjonar i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjonar dersom det er gitt urette opplysningar.

Ansvarleg søker for tiltaket	Tiltakshavar
Foretak STEINLINDA PRODUCER Org.nr. 979175310	Namn LINDA SYNSTAD
Adresse VESTBYGDA 156	Adresse ØVRE EIGELAND 15
Postnr. 4520 Poststad LINDENES	Postnr. 4520 Poststad LINDENES
Kontaktperson Jon Harald Rønteland Telefon 4015 80 70	Eventuelt organisasjonsnummer
E-post jon.haarald.ronteland@gmail.com	E-post LINDA.SYNSTAD@GMAIL.COM Telefon (dagtid) 47196 313
Dato 06.07.2017 Underskrift Jon Harald Rønteland	Dato 07.07 Underskrift Linda Synstad
Gjenta med blokkbokstavar Jon Harald Rønteland	Gjenta med blokkbokstavar Linda Synstad

Bygningstyppekodar		
BUSTAD		
Dersom bruksarealet til bustad er større enn bruksarealet til anna enn bustad, vel ein bygningstype koda innan hovudgruppa "Bustad" (111-199). Ved val av bygningstype vel ein den med størst del av arealet innan hovudgruppa.		
<p>Einebustad</p> <p>111 Einebustad</p> <p>112 Einebustad med hybel/sokkelhusvære</p> <p>113 Våningshus</p> <p>Tomannsbustad</p> <p>121 Tomannsbustad, vertikaldelt</p> <p>122 Tomannsbustad, horisontaldelt</p> <p>123 Våningshus, tomannsbustad, vertikaldelt</p> <p>124 Våningshus tomannsbustad, horisontaldelt</p> <p>Rekkehus, kjedehus, anna småhus</p> <p>131 Rekkehus</p> <p>133 Kjede-/atriumhus</p> <p>135 Terrassehus</p> <p>136 Anna småhus med 3 husvære eller fleire</p>	<p>Store bustadbygningar</p> <p>141 Stør frittliggjande bustadbygning på 2 et.</p> <p>142 Stør frittliggjande bustadbygning på 3 og 4 et.</p> <p>143 Stør frittliggjande bustadbygning på 5 et. eller meir</p> <p>144 Store samanbygde bustadbygningar på 2 et.</p> <p>145 Store samanbygde bustadbygningar på 3 og 4 et.</p> <p>146 Store samanbygde bustadbygningar på 5 et. eller meir</p> <p>Bygning for bufellesskap</p> <p>151 Bu- og servicesenter</p> <p>152 Studentheim/studentbustader</p> <p>159 Annan bygning for bufellesskap *</p>	<p>Fritidsbustad</p> <p>161 Hytter, sommarhus og fritidsbygg</p> <p>162 Heiarsbustad som nyttast som fritidsbustad</p> <p>163 Våningshus som nyttast som fritidsbustad</p> <p>Kole, seterhus og liknande</p> <p>171 Seterhus, søl, robu og liknande</p> <p>172 Skogs- og utmarkskole, gamle</p> <p>Garasje og uthus til bustad</p> <p>181 Garasje, uthus, annekst til bustad</p> <p>182 Garasje, uthus, annekst til fritidsbustad</p> <p>Anna bustadbygning</p> <p>193 Bustadbrakker</p> <p>199 Anna bustadbygning (sekundærbustad reindrift)</p>
ANNA		
Dersom bruksarealet ikkje omfattar bustad eller bruksarealet til bustad er mindre enn til anna, vel ein bygningstype koda innan "Anna" (211-840) ut frå hovudgruppa som samla utgjer det største arealet. Ved val av bygningstype vel ein den med størst del av arealet innan hovudgruppa.		
<p>INDUSTRI OG LAGER</p> <p>Industribygning</p> <p>211 Fabrikbygning</p> <p>212 Verkstadsbygning</p> <p>214 Bygning for reinseanlegg</p> <p>216 Bygning for vassforsyning</p> <p>219 Anna industribygning *</p> <p>Energiforsyningsbygning</p> <p>221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)</p> <p>223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)</p> <p>229 Anna energiforsyning *</p> <p>Lagerbygning</p> <p>231 Lagerhall</p> <p>232 Kjøle- og fryselager</p> <p>233 Silobygning</p> <p>239 Anna lagerbygning *</p> <p>Fiskeri- og landbruksbygning</p> <p>241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo</p> <p>243 Veksthus</p> <p>244 Driftbygning fiske/langst/opporett</p> <p>245 Naust/reiskaphus for fiske</p> <p>248 Anna fiskeri- og langstbygning</p> <p>249 Anna landbruksbygning *</p> <p>KONTOR OG FORRETNING</p> <p>Kontorbygning</p> <p>311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus</p> <p>312 Bankbygning, posthus</p> <p>313 Mediabygning</p> <p>319 Anna kontorbygning *</p> <p>Forretningsbygning</p> <p>321 Kjøpesenter, varehus</p> <p>322 Butikk/forretningsbygning</p> <p>323 Bensinstasjon</p> <p>329 Anna forretningsbygning *</p> <p>330 Messe- og kongressbygning</p> <p>SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON</p> <p>Ekspedisjonsbygning, terminal</p> <p>411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn</p> <p>412 Jernbane- og T-banestasjon</p> <p>415 Gøstterminal</p> <p>416 Postterminal</p> <p>419 Anna ekspedisjons- og terminalbygning *</p> <p>Telekommunikasjonsbygning</p> <p>429 Telekommunikasjonsbygning</p>	<p>Garasje- og hangarbygning</p> <p>431 Parkeringshus</p> <p>439 Anna garasje-/hangarbygning *</p> <p>Veg- og trafikktilsynsbygning</p> <p>441 Trafikktilsynsbygning *</p> <p>449 Anna veg- og tilsynsbygning *</p> <p>HOTELL OG RESTAURANT</p> <p>Hotellbygning</p> <p>511 Hotellbygning</p> <p>512 Motellbygning</p> <p>519 Anna hotellbygning *</p> <p>Bygning for overnatting</p> <p>521 Hospits, pensjonat</p> <p>522 Vandrar-/ferieheim</p> <p>523 Appartement</p> <p>524 Camping/utleiehytte</p> <p>529 Anna bygning for overnatting *</p> <p>Restaurantbygning</p> <p>531 Restaurantbygning, kafébygning</p> <p>532 Sentralkjøkken, kantinebygning</p> <p>533 Gatekjøkken, kioskbygning</p> <p>539 Anna restaurantbygning *</p> <p>KULTUR OG UNDERVISNING</p> <p>Skulebygning</p> <p>611 Løkepark</p> <p>612 Barnehage</p> <p>613 Barneskule</p> <p>614 Ungdomsskule</p> <p>615 Kombinerd barne- ungdomsskule</p> <p>616 Vidaregåande skule</p> <p>619 Anna skulebygning *</p> <p>Universitets-, høgskule og forskingsbygning</p> <p>621 Universitet/høgskule m/auditorium, lesesal, mv</p> <p>623 Laboratoriebygning</p> <p>629 Anna universitets-, høgskule og forskingsbygning *</p> <p>Museums- og biblioteksbygning</p> <p>641 Museum, kunstgalleri</p> <p>642 Bibliotek/mediatek</p> <p>643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)</p> <p>649 Anna museums-/biblioteksbygning *</p>	<p>Idrettsbygning</p> <p>651 Idrettshall</p> <p>652 Ishall</p> <p>653 Svømmehall</p> <p>654 Tribune og idrettsgarderobe</p> <p>655 Heiestedio</p> <p>659 Anna idrettsbygning *</p> <p>Kulturhus</p> <p>661 Kino-teater-/opera-/konsertbygning</p> <p>662 Samfunnshus, grendehus</p> <p>663 Diskotek</p> <p>669 Anna kulturhus *</p> <p>Bygning for religiøse aktivitetar</p> <p>671 Kirke, kapell</p> <p>672 Bedehus, samlingshus</p> <p>673 Krematorium/gravkapell/bærehus</p> <p>674 Synagoge, moské</p> <p>675 Kloster</p> <p>679 Anna bygning for religiøse aktivitetar *</p> <p>HELSE</p> <p>Sjukehus</p> <p>719 Sjukehus *</p> <p>Sjukeheim</p> <p>721 Sjukeheim</p> <p>722 Bu- og behandlingssenter</p> <p>723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad</p> <p>729 Anna sjukeheim *</p> <p>Primærhelsebygning</p> <p>731 Klinik, legekontor/-senter/-vakt</p> <p>732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon</p> <p>739 Anna primærhelsebygning *</p> <p>FENGSEL, BEREDSKAP O.A.</p> <p>Fengselsbygning</p> <p>819 Fengselsbygning *</p> <p>Beredskapsbygning</p> <p>821 Politistasjon</p> <p>822 Brannstasjon, ambulansestasjon</p> <p>823 Fyrstasjon, losstasjon</p> <p>824 Stasjon for radarovervak. av fly-/skipstrafikk</p> <p>825 Tilfluktsrom/bunker</p> <p>829 Anna beredskapsbygning *</p> <p>830 Monument</p> <p>840 Offentleg toalett</p>
*) eller bygning som har nær tilknytning til tene slike bygningar		

ENERGIATTEST

Adresse	Velia 10
Postnummer	4540
Sted	ÅSERAL
Kommunenavn	Åseral
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	490
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300639393
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	293e2ce1-bcb3-4e1a-9dec-b77c3a608914
Dato	08.01.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

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 innnetemperaturen

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)

- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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

- **Montere automatikk på utebelysning**
- **Følg med på energibruken i boligen**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	88.5
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk
Ved

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Velia 10
Postnummer: 4540
Sted: ASERAL
Kommune: Aseral
Bolignummer: H0101
Dato: 08.01.2024 14:18:02
Energimerkenummer: 293e2ce1-bcb3-4e1a-9dec-b77c3a608914

Kommunenummer: 4224
Gårdsnummer: 9
Bruksnummer: 490
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 300639393

Tiltak utendørs

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Montere urbryter på motorvarmer

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.



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

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

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 2 400/3 100/3 100 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

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

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

BUDSKJEMA



Eiendom:

Velia 10, 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:

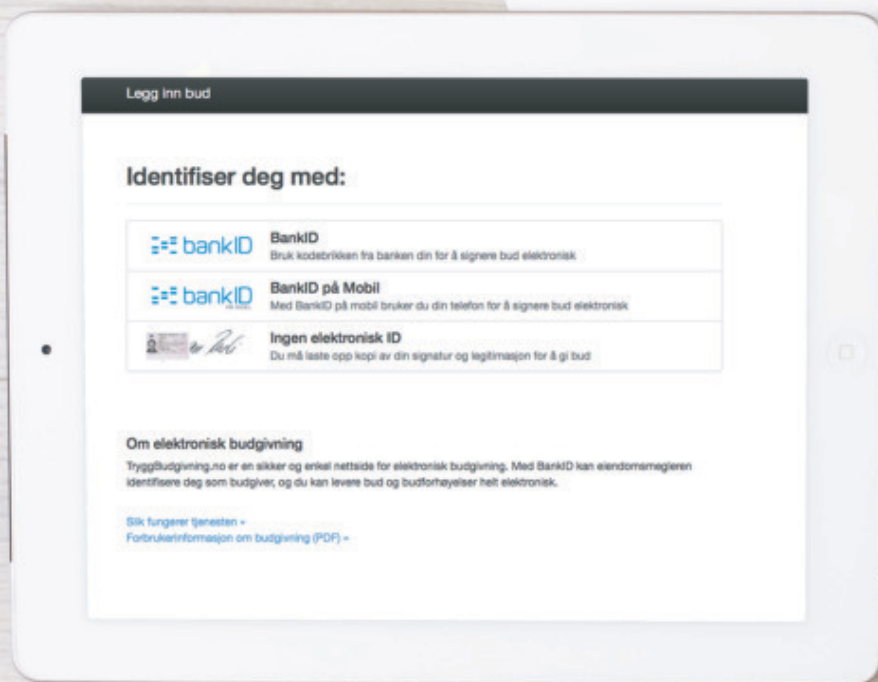
1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling 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.

tryggbudgivning.no

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



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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