

Kvernevassvegen 5

LJOSLAND



Prisantydning: **kr 3 500 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeglere.no



Visn. mulighet i høstferien! Hytte med fin beliggenhet like ved alpinbakken og skiløypene | 5 soverom, 2 bad og vaskerom

OMRÅDE
LJOSLAND

ADRESSE
**Kvernevassvegen 5, 4540
ÅSERAL**

Prisantydning
kr 3 500 000,-

Omkostninger: **kr 105 000,-**
Totalpris: **kr 3 605 000,-**
Formuesverdi: **kr 125 823,-**
Kommunale avgifter: **kr 11 177,- per år**



BRA-i: 133 m²
BRA-e: 7 m²

BRA Total: 140 m²
Boligtype: Fritidseiendom
Byggeår: 2010
Soverom: 5
Eierform bygning: Eiet
Eierform tomt: Festet

Janne Clausen Ree
Eiendomsmegler MNEF

958 21 623
Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Mandal
Store Elvegata 35, 4502 Mandal
38 26 66 66
sormegleren.no

KVERNEVASSVEGEN 5

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 82, festenummer 44 i Åseral kommune.

Areal

BRA - i: 133 m²

BRA - e: 7 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 140 m²

TBA: 69 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 89 m² Hall m/trapp , Vaskerom , Bad , Stue/kjøkken , 2 Soverom , Badstue

BRA-e: 7 m² 2 utvendige boder

2. etasje

BRA-i: 44 m² Loft: Gang , Stue , 3 Soverom , Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

69 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 boenheden.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheden 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.

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Utvendige boder på 7 kvm er medregnet i arealoversikt. Overbygget inngangsparti er ikke medregnet i arealoversikt.

Terrasser er treterrasser samt skiferterrasse ved inngang.

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

Inngangsparti og utvendige boder er endret mht. mottatte tegninger. Bad er flyttet og egen bod og overbygget tun ved inngang er ikke inntegnet på mottatte tegninger. Hoveddør er flyttet. Terrasser er ikke inntegnet på tegninger.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av Takstmann Leif Vinsjevik den 27.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato 25.09.24. 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.

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

m²

Tomtebeskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfestet. Grunneier er Kjell Ljosland. Årlig festeavgift er pr. 2024 kr. 4162,- med innbetaling pr 01.06 hvert år. Neste regulering av festeavgifter er i 2025 og den reguleres hvert år. Festekontrakten gjelder til den sies opp av fester. Se vedlagte festekontrakt. Det er ikke mulighet for innløsning av festetomten.

Regulering av festeavgift

Reguleres hvert år, neste gang i 2025

Festekontrakt datert

24.02.2004.

Beliggenhet

Ljosland er inngangsporten til den norske fjellheimen og utgangspunkt for flere av DNT's merkede løyper. Vinterstid er det over 90 kilometer med oppkjørte løyper i høyfjellsterrenget, hvor de høyeste ligger på rundt 1000 moh. Løypene går bla rundt Skoræ som er Sør-Norges høyeste topp på 1041 moh. Det er flere rundløyper hvor noen av dem er lagt i terreng som også kan brukes på uværsdager. Alpinanlegget ligger midt i hytteområdene og har flere nedfarter, off-pisteløyper, eget barnetrekk, varmestue med salg av mat og skiutleie. Ljosland er ansett som et snøsikkert område.

I grenda på Ljosland er det aktiv gårdsdrift med blant annet sau, en dagligvarebutikk og Ljosland Fjellstove som tilbyr overnatting og mat, enten du vil spise i restauranten eller ta det med til hytten. Sommerstid er det flotte svaberg og badekulper i elven nedenfor Fjellstova . Ljoslandsvatnet og Farvatnet innbyr også til bading.

Ljosland er en helårsdestinasjon og utenfor vintersesong er det er gode muligheter for aktiviteter som padling (egen kano- og kajakkutleie), sykling, bading, fiske, flere turstier og kort vei til DNT's merkede løyper. Det ryktes om flere gode multeområder i terrenget rundt Ljosland.

Se www.ljoslandinfo.no for ytterligere info om destinasjonen, skisenteret og snøparadiset Ljosland. Her får du også værmelding og bilder fra live web-cam.

Se www.fjellstova.com for mer informasjon om overnatting, butikk, catering og aktiviteter på Ljosland.

Se www.skisporet.no for oversikt over skiløypene.

På FaceBook-siden "Ljosland 1041 - folk med kjennskap og vennskap til Ljosland" finner man mange tips og idéer til turer og aktiviteter på Ljosland.

Adkomst

Fra Mandal er det ca 105 km : følg fylkesvei 455 til Kyrkjebygd. Følg skilting til Ljosland, ca 22 km fra Kyrkjebygd.

Fra Kr. sand er det ca 110 km: følg riksvei 9 mot Evje. På Hægeland ta av mot Bjelland på fylkesvei 462 og videre mot Kyrkjebygd på fylkesvei 455. Følg skilting til Ljosland, ca 22 km fra Kyrkjebygd.

Fra Stavanger er det ca 225 km: følg E39 til Helleland og ta inn på fylkesvei 42 forbi Tonstad til Kvåle. Her tar du til venstre inn på fylkesvei 4040. Følg denne til du treffer på fylkesvei 455 ved Geitskaret. Sving til venstre og følg skilting til Ljosland, ca 22 km fra Kyrkjebygd.

Når du kommer til Ljosland Fjellstove kjører du videre på Nye Gruvevegen.

Fra toppen av Nye Gruvevegen ved krysset til skisenteret:

Ta til høyre inn på Kvernevassvegen og deretter til venstre inn på parkeringsplassen. Følg veien derfra ca 150

m. Hytten kommer på høyre side og er merket med TIL SALGS-plakat fra Sørmeqleren.

Bygningssakkyndig

Takstmann Leif Vinsjevik

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Taktekke av torvtak med underliggende protanduk. Undertak av antatt takbord. Sperretak med skjult konstruksjon. Undertak av antatt takbord og det er luftespalte etablert i gesimsen som antyder etablert luftesjikt. Luftesjikt i hovedtak er skjult konstruksjon ikke besiktiget. Det er ikke påvist misfarginger eller fuktmerker på loftet. Bindingsverk fra byggeår med vindtetting, utlekting, musebånd samt malt liggende villmarkskledning. Ytterkledning er jevnlig etterbehandlet gjennom årene. Malte trevinduer fra byggeår. Malte dører ved inngang og boder samt dobbel dør mot terrasse. Verandadør på loftet. Alle dører med normal slitasje. En boddør har ett skrapemerke som bør forsegles. Balkong i tre samt treterrasser på bakkeplan. Rekkverk i tre er noe skjev. Skiferterrasse utenfor inngang.

Sammendrag selgers egenerklæring

Elektrisitet:

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja.

10.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 10.1.2 Årstall: 2023.

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Satt inn ny kurs oktober 2023 i forbindelse med at det ble montert varmepumpe.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Thorsland Elektro.

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Ventilasjon og oppvarming:

16. Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja.

16.1.1 Navn på arbeid: Nytt arbeid. 16.1.2 Årstall: 2023.

16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført? Faglært.

16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte: Montert varmepumpe, oktober 2023.

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben? Bjelland Varme (Ånen Trygsland)

16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Standard

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 Takstmann Leif Vinsjevik den 27.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato 25.09.2024. 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:

Ljosland i Åseral kommune. Fritidsbolig ligger sørvendt til med nydelig utsikt og solforhold mot skitrekktet. Innholdsrik hytte over 2 plan med 5 soverom og 2 bad. Fremstår på befaringsdagen som velholdt gjennom årene.

Nevneverdige sammendrag av avvik:

-Fliser i gang har flere løse partier.

-Det anbefales el-tilsyn på fritidsboligen.

-Det er avvik på våtrom

-Det anbefales å installere Waterguard på utsatte

installasjoner ved VVS tank.
-Ukjent lufting av avløpssystem.
-Noe råteskader observert rundt utvendig listverk på vinduer.
-Flere takrenner er utett.

Følgende avvik har fått TG3.
-Brannslukningsapparat er over 10 år.
Brannslukningsapparat fra 2009 samt røykvarslere i hver etasje.
Kostnadsestimat: Under 10 000,-

Viktige momenter for interesserte kan være:
-Solrik beliggenhet med nydelig utsikt mot skitrekkt.
-Nærhet til Ljosland fjellstove og skitrekkt.
-5 soverom.
-2 bad.
-Godt ivarett fritidsbolig gjennom årene.
-Romslig stue/kjøkken.
-Romslige uteplasser.

Lovlighet Fritidsbolig:

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Inngangsparti og utvendige boder er endret mht. mottatte tegninger. Bad er flyttet og egen bod og overbygget tun ved inngang er ikke inntegnet på mottatte tegninger. Hoveddør er flyttet. Terrasser er ikke inntegnet på tegninger.

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. Utemøbler medfølger (som vist på bildet.) Møbler/inventar kan medfølge mot tillegg i pris.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kombiskap, stekeovn/koketopp og oppvaskmaskin.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber fra Telenor ligger gravet ned og klar under terrassen. Kjøper må selv sørge for abonnement og installasjon på hytten.

Parkering

Utenfor hytten.

Forsikringsselskap

JBF Forsikring

Diverse

Pliktig medlemskap i Ljosland Vest Velforening (LVV) kr 10.500,-/år som bla dekker løypekjøring, avsetning til veivedlikehold, brøyting av hovedveier og stikkveier (inn til hytta) og felles parkeringsplass ved hovedveien.

Brøyting av stikkvei/parkering skjer via medlemskapet i Ljosland Vest Velforening og er inkludert i velavgiften (nytt fra 2021). Medlemmene får tilgang til brøyteappen brøyte.no og melder der når de skal opp på hytten. Informasjonsbrev fra LVV er vedlagt prospektet.

Muligheter for Kabel-TV via Ljosland Skisenter, kr 2950,-/år. Mer info på ljoslandinfo.no

ENERGI

Oppvarming

Peis og varmpumpe i stuen. Varmekabler på vaskerom, gang/entre, bad, stue/kjøkken og bad i 2. etg. Ellers basert på annen elektrisk oppvarming.

Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg/fastmonterte ovner, så følger det heller ikke med ovner i disse rommene.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 11 177

Kommunale avgifter år

2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inkluderer: Standardrenovasjon er kr. 3533,- /år, feiekontroll 445,-/år, årsabonnement vann 2088,- og årsabonnement kloakk 5110,-. I tillegg kommer forbruk vann/avløp iflg. måler med hhv. kr. 21,- og 56,- m³.

Formuesverdi primær

Kr 125 823

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 0

Årlig velavgift

Kr 10 500

Velforening

Pliktig medlemskap - Ljosland Vest Velforening

Årlig festeavgift

Kr 4 162

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:

4224/7/82/44:

08.03.2004 - Dokumentnr: 1090 - Fstekontrakt - vilkår Gjelder feste Årlig festeavgift: NOK 2 600 Pant for forfalt festeavgift Tomteverdi kr. 155.000,- Bestemmelser om regulering av leien Pliktig medlemskap i

velforening m.v.

Med flere bestemmelser Gjelder denne registerenheten med flere

08.03.2004 - Dokumentnr: 1087 - Registrering av festenr. Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4224

Gnr:7 Bnr:82

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.07.2010. Ferdigattesten gjelder nytt bygg/ikke boligformål over 70kvm. 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 planløsning. Opprinnelig bad er bygget om til vaskerom. Det er godkjent til varig oppholdsrom. Opprinnelig kaldbod/utvendig bod er utvidet og ominnredet til et bad med badstue. Garderoberoom i gangen er innlemmet i gangen. Endringen(e) er ikke omsøkt og rommene er ikke godkjente som lovlige oppholdsrom. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse. Det er tilbygget en teknisk bod i forlengelse av utvidelsen av kaldtboden (ominnredet til bad/badstue) og det er oppført en utvendig bod. Det er oppført et overbygg mellom disse bodene. Inngangsdøren er flyttet. Terrassene og plattingene er bygget en del større enn de godkjente tegningene viser. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

19.07.2010.

Vei, vann og avløp

Tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei frem til eiendommen som er en del av veinettet som vedlikeholdes av Ljosland Vest Velforening (LVV).

Privat stikkvei som vedlikeholdes av eier. Brøyting av stikkvei er inkludert i velavgiften og bestilles i appen Brøyte.no.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse-frittliggende, og tilhører reguleringsplan Bebyggelsesplan Farevatn Nord, datert 06.04.1995. Kommunedelplan for Ljosland 2006-2030, datert 01.11.2007, er fortsatt gjeldende På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som meglere ikke har mottatt opplysninger om.

Adgang til utleie

Hytten har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

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 salgssoppgave, 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 bygnings sakkyndig 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 3 500 000

Totalpris

Kr 3 605 000

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

87 500,00 (Dokumentavgift)

16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

88 500,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

105 000,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

3 588 500,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

3 605 000,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

Overtakelse

Etter avtale.

Budgivning

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

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

Betalingsbetingelser

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

Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted. Sørmeglere AS tar ikke imot innbetalinger fra utlandet, innbetaling av oppgjør skal foretas samlet fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

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

Hvitvaskingsreglene

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

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

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 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til 1,70 % inkl. mva.

Videre er det avtalt tilrettelegging kr 15.900,-, oppgjørshonorar kr 10.900,- og grunnpakke markedsføring kr 12.490,-.

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

Ved salgssum lik prisantydning vil dette til sammen utgjøre kr 99 290,00,- 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

Knut-Kristian Aas Bjørnstad

Nina Kristin Bang

Oppdragsansvarlig

Janne Clausen Ree

Eiendomsmegler MNEF

Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no

Tlf: 958 21 623

Ansvarlig megler

Janne Clausen Ree

Eiendomsmegler MNEF

Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no

Tlf: 958 21 623

Sørmeqleren AS, avd. Mandal, Store Elvegata 35

4502 Mandal

Tlf: 382 66 666

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

Salgsoppgavedato

08.10.2024



1. ETASJE



2. ETASJE

PLANTEGNINGENE ER IKKE MÅLBARE OG NOE AVVIK KAN FOREKOMME.



Stor og lys stue med tilgang direkte til terrassen



Peis og varmepumpe i stuen



Stuen og kjøkkenet er i en delvis åpen løsning med god plass til både sofa- og spisegruppe



Kjøkkenet er romslig og har godt med lys inn fra flere kanter



Hovedsoverommet i 1. etg (1 av 5)



Soverom i 1. etg (2 av 5)



Soverom i 2. etg (3 av 5)



Soverom i 2. etg (4 av 5)



Soverom i 2. etg (5 av 5)



Innredet med boblekar og dusjkabinett



Badet i 2. etg (2 av 2)



Vaskerom i 1. etg storinnredning og vask

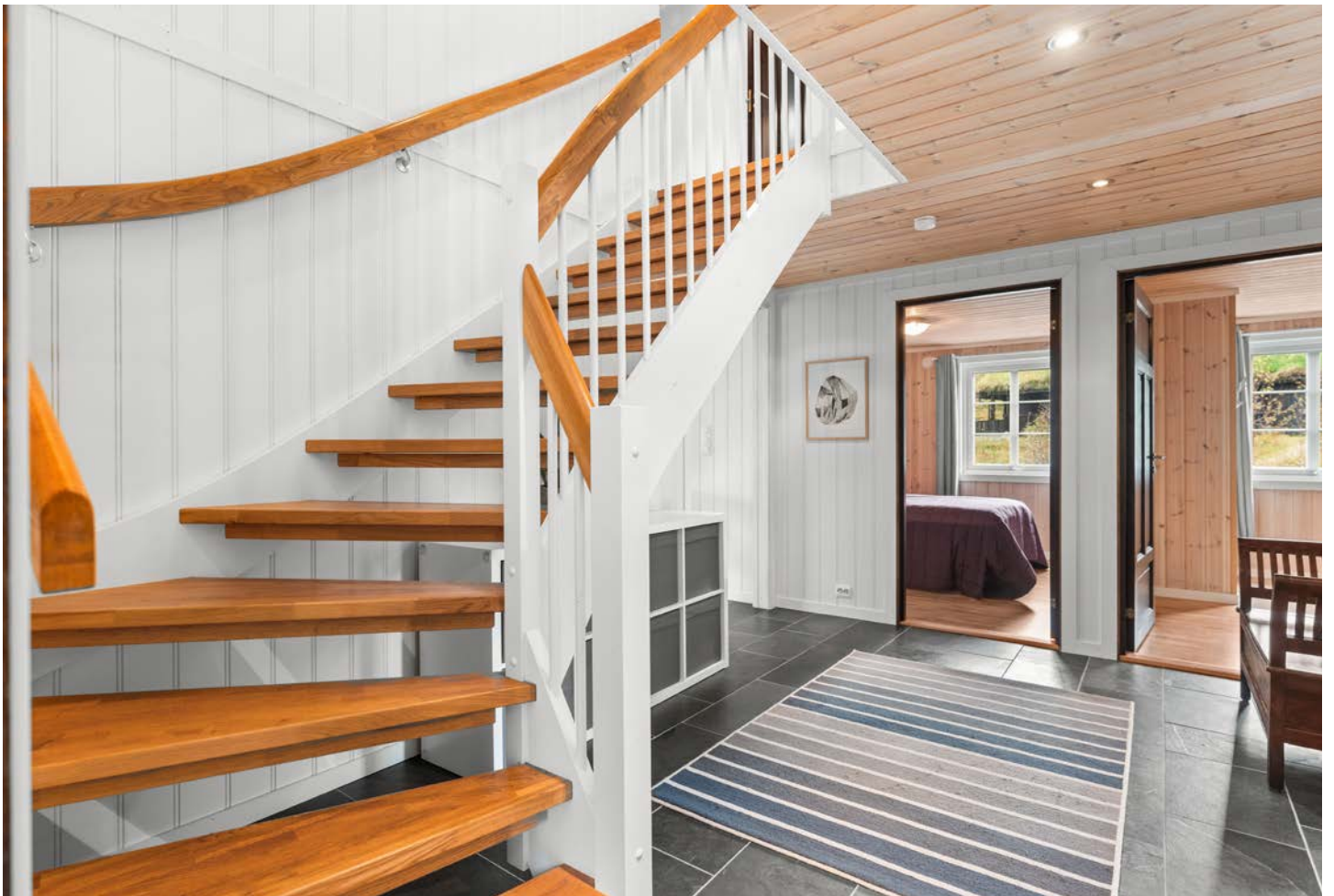


Lofstuen med veranda utenfor





Her er også trappeløpet til 2. etg





Fint plassert like ved alpinbakken starten på skiløypene



Nabolagsprofil

Kvernevassvegen 5

Høyde over havet

686 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik 1 t 57 min 🚗

🚗 Ljosland skisenter 1 min 🚶
Linje 178 0.1 km

Avstand til byer

Lyngdal 1 t 41 min 🚗

Kristiansand 1 t 55 min 🚗

Arendal 2 t 24 min 🚗

Stavanger 3 t 32 min 🚗

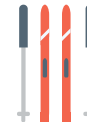
Ladepunkt for el-bil

🚗 Ljosland Skisenter 5 min 🚶

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 187 m



Alpin

- Ljosland skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 200 m
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Kyrkjebygd fleirbrukshall (kulturbygg) 27 min 🚗

Sport

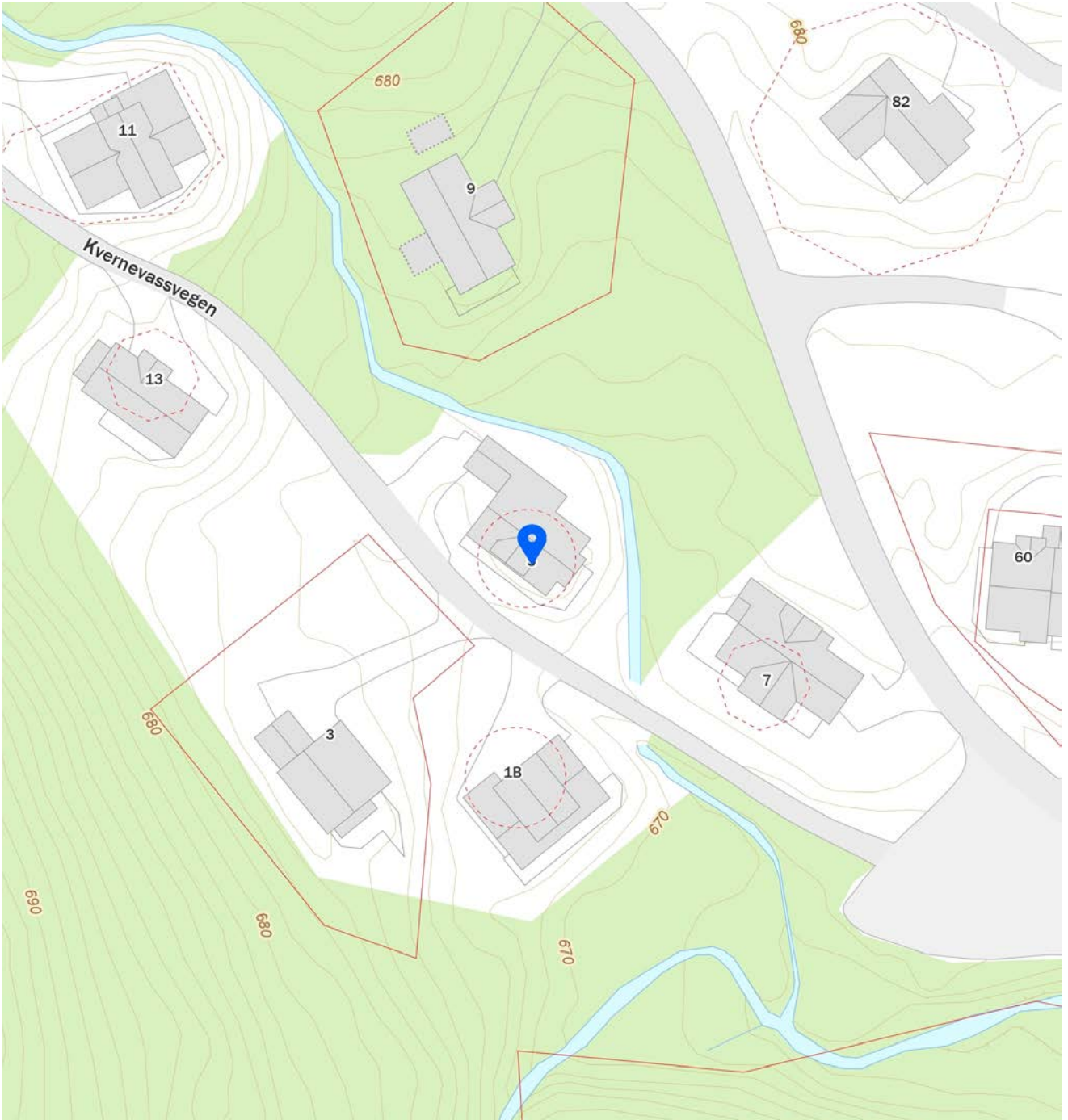
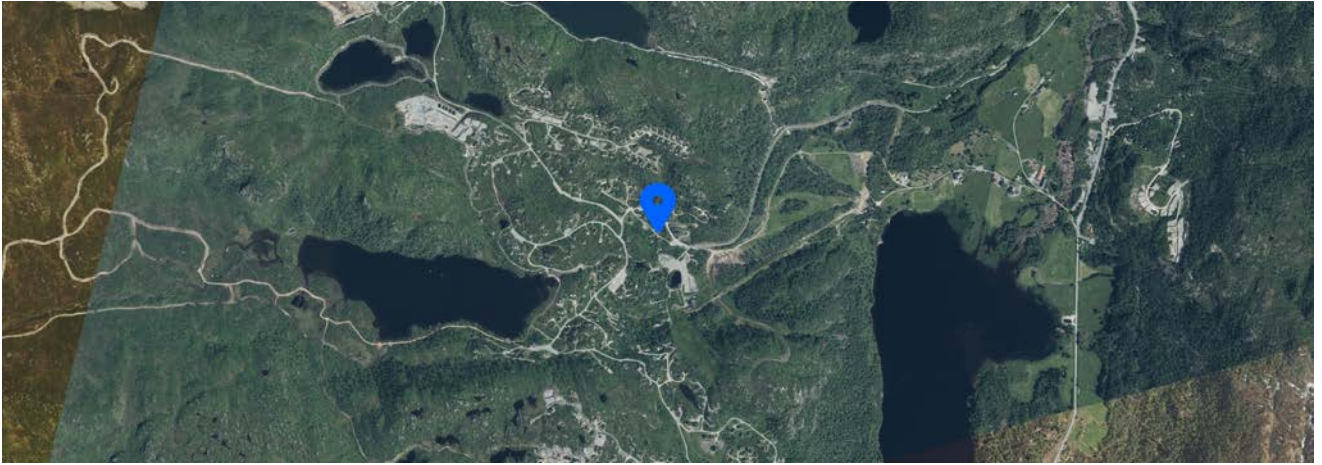
🏠 Kyrkjebygd skule 27 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 24.5 km

🏠 Lislehylen sandvolleyballbane 27 min 🚗
Ballspill 24.6 km

Dagligvare

Snarkjøp Ljosland Stovesjappa As 4 min 🚗

Coop Prix Åseral 26 min 🚗
Post i butikk, PostNord 24.2 km



Tilstandsrapport

📍 Kvernevassvegen 5, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

gnr. 7, bnr. 82, fnr. 44

Sum areal alle bygg: BRA: 140 m² BRA-i: 133 m²



Befaringsdato: 25.09.2024

Rapportdato: 27.09.2024

Oppdragsnr.: 20835-1630

Referansenummer: HZ1013

Autorisert foretak: Lindesnes Takst AS

Vår ref:



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

Norsk takst

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



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

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

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



Takstmann & Byggesetter Kvinnen Troland mob: 992 76 876
Takstmann & Byggesetter Leif Vinsjevik 412 30 081
Org nr 925 369 047 mva epost: Lindesnestakst@lindesnestakst.no

Rapportansvarlig

Leif Arne Vinsjevik
Uavhengig Takstingeniør
leif@lindesnestakst.no
412 30 081



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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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

Fritidsboligen ligger i ett område for fritidsbebyggelse på Ljosland i Åseral kommune. Fritidsbolig ligger sørvendt til med nydelig utsikt og solforhold mot skitrekke.

Innholdsrik hytte over 2 plan med 5 soverom og 2 bad.

Fremstår på befaringdagen som velholdt gjennom årene.

Nevneverdige sammendrag av avvik:

- Fliser i gang har flere løse partier.
- Det anbefales el-tilsyn på fritidsboligen.
- Det er avvik på våtrom
- Det anbefales å installere Waterguard på utsatte installasjoner ved VVS tank.
- Ukjent lufting av avløpssystem.
- Noe råteskader observert rundt utvendig listverk på vinduer.
- Flere takrenner er utett.

Avikk TG3.

- Brannslukningsapparat er over 10 år.

Viktig momenter for interesserte kan være:

- Solrik beliggenhet med nydelig utsikt mot skitrekke.
- Nærhet til Ljosland fjellstove og skitrekke.
- 5 soverom.
- 2 bad.
- Godt ivaretatt fritidsbolig gjennom årene.
- Romslig stue/kjøkken.
- Romslige uteplasser.

Ta gjerne kontakt med undertegnede på tlf. 4123 0081, eller på mail leif@lindesnestakst.no for utfyllende informasjon om rapporten.

Lykke til på visning.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

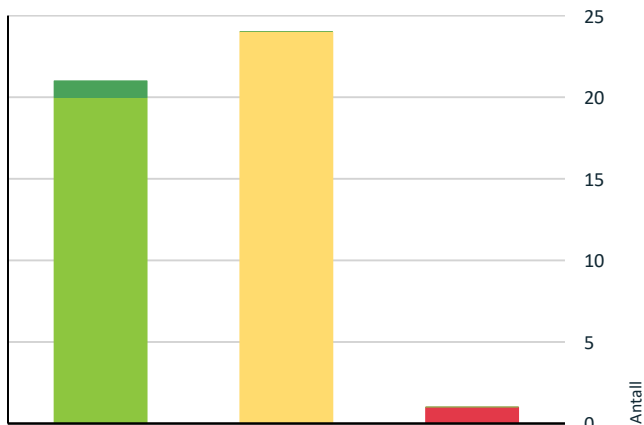
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Inngangsparti og utvendige boder er endret mht. mottatte tegninger. Bad er flyttet og egen bod og overbygget tun ved inngang er ikke inntegnet på mottatte tegninger. Hoveddør er flyttet.

Terrasser er ikke inntegnet på tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

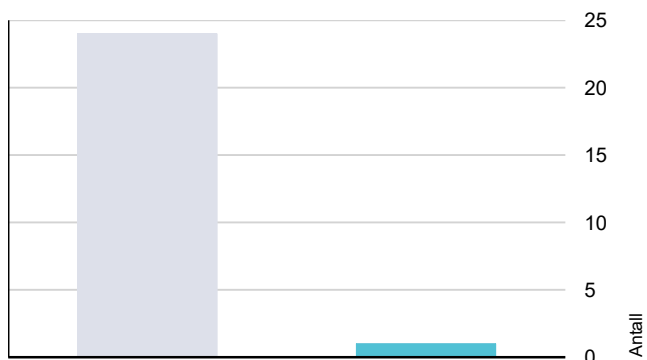
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten inneholder komplett tilstandsvurdering av fritidsbolig på Ljosland i Åseral kommune. Det er foretatt fuktsøking på utsatte plasser med Protimeter, spesielt i våtsoner på våtrom. Areal og høydemålinger er utført med lasermåler. Referanse er byggeår og eventuelle moderniseringer som er oppgitt i rapporten. Rapporten baserer seg på bakgrunn av befarings samt kommunale opplysninger. Tilstandsrapporten gjelder for bruk av boligen på befaringdagen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tekniske installasjoner > Branntekniske forhold [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

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

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

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

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

Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

- ! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje 1 > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje 1 > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår

2008

Anvendelse

Fritid

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2023 Modernisering Ny varmepumpe.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekke av torvtak med underliggende protanduk.
Undertak av antatt takbord.

Nedløp og beslag

Takrenner i tre med kjetting som nedløp. Det er påvist lekkasjer flere plasser på takrenner.
Pipebeslag i stål.

Vurdering av avvik:

- Takrenner har punktvis lekkasjer.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Takrenner bør tettes i skjøter og ender hvor det lekker for å unngå økt fuktbelastning på kledning og dører pga sprut fra drypp.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Veggkonstruksjon

Bindingsverk fra byggeår med vindtetting, utlekting, musebånd samt malt liggende villmarkskledning.kledning.
Ytterkledning er jevnlig etterbehandlet gjennom årene.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist spredte råteskader i bordkledningen.

Det er noen sprekker i kledningsbord samt enkelte fuktskader i listverk rundt vinduer.

Noe listverk må skiftes samt bør sprekker i kledning fuges for å unngå fuktinntrengning i kledning.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Sperretak med skjult konstruksjon.

Undertak av antatt takbord og det er luftespalte etablert i gesimser som antyder etablert luftesjikt.

Luftesjikt i hovedtak er skjult konstruksjon ikke ikke besiktiget.
Det er ikke påvist misfarginger eller fuktmerker på loftet.

Vinduer

Malte trevinduer fra byggeår.

Dører

Malte dører ved inngang og boder samt dobbel dør mot terrasse.
Verandadør på loftet.
Alle dører med normal slitasje.
En boddør har ett skrapemerke som bør forsegles.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i tre samt treterrasser på bakkeplan.
Rekkverk i tre er noe skjev.
Skiferterrasse utenfor inngang.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Rekkverk på terrasse er noe løs og skjev.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Rett opp rekkverk og det må festes bedre mot terrasse.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

INNENDIG

Overflater

Tilstandsrapport

Gulver med furugulv, parkett og fliser.
Det er bom i flere fliser i gang.

Vegger og himling med trepanel.

Vegg og himlingsflater kan etterbehandles ved behov.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det er bom i flere fliser i hallen samt en knekt flis

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Fliser må påberegnes å tas vekk og limes om igjen.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Trebjelkelag mellom etasjer samt støpt gulv på grunn.
Ved punktsjekk i etasjer er det målt høydeavvik på ca. 6 mm som er ok.

📍 TG 2 Radon

Radonsperre var ikke aktuell mht. byggeår.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📍 TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe kledd med murstein i stue.
Peisovn installert.
Elementpipe under tak utenfor inngang uten tilkoblet ovn.
Sotluker i bunn av piper.

📍 TG 1 Innvendige trapper

Malt tretrapp med eiketrinn

📍 TG 2 Innvendige dører

Furudører.
Enkelte dører er vindskjeve og enkelte henger mot karm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Enkelte dører er vindskjev og tar mot karmen

Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

LOFT > BAD

📍 TG 2 Overflater vegger og himling

Panelte vegger og himling.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Panel er uegnet til bruk i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Overflater må behandles.

Det er etablert dusjkabinett med tette vegger men det anbefales å bytte ut uegnede materialer i våtsoner med egnet materiale.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

📍 TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med oppkant mot panelte vegger.
Det er 5 mm fall fra topp flis ved dør til topp slukrist.
Ingen etablert oppkant ved dørterskel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Baderommet fungerer ok med dette avviket da det er installert dusjkabinett i rommet. Ved endret bruk til feks. dusj rett på vegg så må fallforhold utbedres.
Det bør etableres en membranoppkant på minst 15 mm ved dørterskel.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

📍 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk etablert i våtrommet med synlig smøremembran i sluk. Ikke påvist membranmansjett bak klemring men dette kan være skjult.
Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte membranarbeider i våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Membran har en forventet levetid på opp mot 25 år.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte membranarbeider i våtrommet.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap, vegghengt toalett uten drenasjehull samt dusjkabinett

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

TO 2 Ventilasjon

Mekanisk vifte med avtrekk ut i vegg men det mangler tilluftsordning til rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har ingen direkte vannløsninger da det

er installert dusjkabinett. Det er panelte vegger uten synlige misfarginger eller fuktskader.

Ved bruk av fuktindikator på utsatte plasser er det ikke påvist forhøyede verdier og det er ingen andre symptomer som tilsier fuktproblematikk i utsatte soner.

Anser hulltaking for u hensiktsmessig.

ETASJE 1 > VASKEROM

TO 2 Overflater vegger og himling

Panelte vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er uegnede materialer i våtsoner

Panel er uegnet til bruk i våtsoner

Konsekvens/tiltak

- Overflater må behandles.

Det anbefales å behandle eller bruke egnede våtromsplater rundt utsatte installasjoner.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > VASKEROM

TO 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med oppkantflis mot panelte vegger.

Det er fall på gulvet mot sluk med 5 mm og det er ikke etablert oppkant ved dørterkel.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterkel er mindre enn 25 mm.

Det er kun 5 mm fall fra topp flis ved dør til slukrist og det er ikke etablert oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Vaskerommet fungerer ok med dette avviket da det installasjoner har direkte avløp i rommet men det bør etableres membranoppkant på minst 15 mm ved dør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > VASKEROM

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig membran bak klemring.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførelser av tettesjikt.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Det er påvist andre avvik:

Membran har en forventet levetid på opp mot 25 år.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte membranarbeider i våtrommet.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > VASKEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Vaskebenk med servant samt opplegg for vaskemaskin

ETASJE 1 > VASKEROM

TO 2 Ventilasjon

Tilstandsrapport

Ventil i vegg og det mangler tilluftsordning til våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > VASKEROM

Tilleggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da rommet ikke inneholder vannsølsoner. Det er ikke påvist fuktmerker eller misfarginger i overflater og ved bruk av fuktindikator på utsatte områder er det ikke påvist forhøyede verdier. Anser hulltaking som uhensiktsmessig.

ETASJE 1 > BAD

Overflater vegger og himling

Dels fliser og dels ferdigmalte panelplater på vegger. Panel i himling

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det er uegnet materiale i våtsonen for dusjkabinett.
Vindu ligger i våtsonen for badekar.

Konsekvens/tiltak

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.

Det er ingen direkte vannsølsoner i rommet men det anbefales å skifte ut uegnede materialer i vindu og bak dusjkabinett med egnede materialer for våtrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

Overflater Gulv

Flislagt gulv med oppkant mot plater eller andre fliser.
Gulvet er tilnærmet flatt uten oppkant ved dør.
Det er sluk under dusjkabinett og under badekar.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Gulvet er tilnærmet flatt uten oppkant ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Baderommet fungerer ok med dette avviket da det er installert dusjkabinett og badekar med direkte avløp i rommet. Ved endret bruk til feks. dusj rett på vegg så må fallforhold utbedres.
Det bør etableres membranoppkant ved dørterskel på minst 15 cm.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

2 stk. plastsluker etablert i våtrommet med synlig smøremembran i sluk. Ikke påvist membranmansjett bak klemring men dette kan være skjult.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte membranarbeider i våtrommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Membran har en forventet levetid på opp mot 25 år.

Det foreligger ingen dokumentasjon på utførte membranarbeider i våtrommet.

Dusjkabinett er inneklemt mellom vegg og vask og har begrenset inspeksjonsmuligheter.

Konsekvens/tiltak

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

Innhent dokumentasjon om mulig.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Servant med underskap, vegghengt toalett uten synlig drenasjehull, badekar samt dusjkabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Det mangler tettemuffer i varerør inne i benkeskap.

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Badekar er ikke funksjonstestet.

Tettemuffer bør monteres i varerør.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

Ventilasjon

Mekanisk vifte med avtrekk ut i vegg men det mangler tilluftsordning til rommet.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er foretatt hulltaking i vegg i gang bak dusjsone uten å påvise unormale forhold.

Målt fuktprosent på 9 % som er tilfredsstillende.

KJØKKEN

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Profilert innredning med laminat benkeplate.

Hvitevarer bestående av kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og koketopp.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Det mangler tettemuffer i enden av varerør for vanntilførsel i benkeskap
Det er registrert ett lite hakk i benkeplate ved oppvaskmaskin

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Tettemuffer må monteres for å lukke avviket.

Lite hakk bør forsegles for å unngå større svellinger i plate.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ETASJE 1 > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator med avtrekk ut i vegg.

SPESIALROM

ETASJE 1 > BADSTUE

TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstue etablert innenfor baderommet.

Består av panelte vegger og himling samt fliser på gulv.

Ukjent oppbygging da dette er skjult konstruksjon men det er ikke påvist avvik.

ETASJE 1 > BADSTUE

TG 1 Teknisk anlegg

Badstueovn etablert men ikke funksjonstestet.

Det er ikke gitt opplysninger om defekter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system som vannforsyning. Sentral plassert i bod utensynlig dreneringshull i vegg.

Stoppekran etablert under VVS tank inne i vegg.

Vurdering av avvik:

- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Det er ikke påvist dreneringshull for rør i rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Det må etableres dreneringshull for rør i rør skap i bod .

Det anbefales Waterguard rundt hovedstoppekrane for å unngå lekkasjer i vegg/liv i bod.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Avløpsrør

PVC avløpsrør fra byggeår.

Stakemuligheter via toaletter.

Ukjent type lufting av anlegget.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende lufting av avløpsanlegget.

Konsekvens/tiltak

- Skal avviket lukkes må løsning på lufting av kloakk dokumenteres/fremvises.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon med enkelte ventiler i vegg og vinduer.

TG 1 Varmesentral

Varmepumpe fra 2023 etablert i stue. Er i funksjon på befaringsdagen og det er ikke

gitt informasjon om defekter eller avvik på varmpumpe.

TG 1 Varmtvannstank

2 stk. VVS tanker plassert i bod, en på 200 liter og en på 120 liter.

Tanker er fra 2008.

Tilstandsrapport

ⓘ TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

El-anlegg fra byggeår med el skap plassert i gang.
Anlegg etablert av YIT.

Eier forteller at Thorsland Elektro AS har utført arbeider i 2023 i forbindelse med ny varmepumpe.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2008
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Foreligger samsvarserklæring i forbindelse med ny varmepumpe.
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
5. 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
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

8. 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
9. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

10. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Ifølge eier har det ikke vært el-tilsyn de siste 5 årene og det anbefales generelt å foreta en el-kontroll.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

ⓘ TG 3 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat fra 2009 samt røykvarslere i hver etasje.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Apparat fra 2009
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 10 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Byggegrunn av fjell og oppfylte løsmasser. Er skjult anlegg og ikke videre vurdert.

ⓘ TG 1 Drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Boligen ligger med støpt plate på naturlig drenerende tomt. Gulv ligger ca. 30 cm over terreng.

Tilstandsrapport

📍 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmurer med støpt betongplate.
Det er ikke påvist sprekker i synlige murer.

📍 TG 0 Terrengforhold

Eiendom med skrånende terreng opparbeidet med innkjørsel og naturtomt.
Ligger ikke i flom eller skredutsatt område i kommunekart.

📍 TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Offentlig tilknyttet vann og avløpssystem.
Vann og avløpsledninger er fra byggeår.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

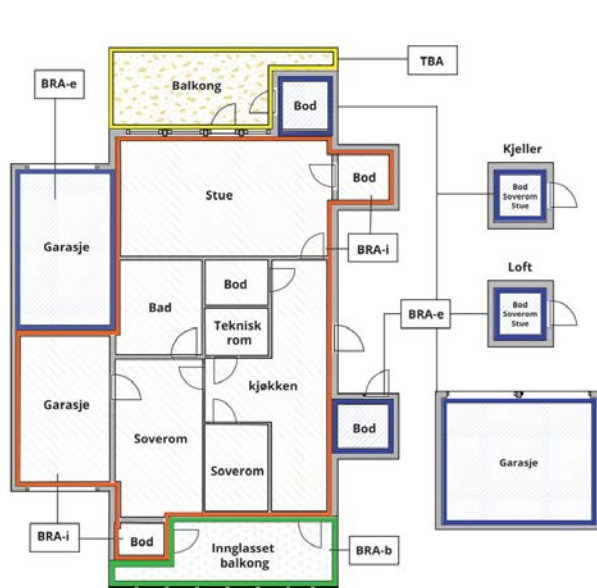
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Etasje 1	89	7		96	69		96
Loft	44			44		27	71
SUM	133	7			69	27	167
SUM BRA	140						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje 1	Hall m/trapp , Vaskerom , Bad , Stue/kjøkken , 2 Soverom , Badstue	2 utvendige boder	
Loft	Gang , Stue , 3 Soverom , Bad		

Kommentar

Terrasser er treterrasser samt skiferterrasse ved inngang.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Inngangsparti og utvendige boder er endret mht. mottatte tegninger. Bad er flyttet og egen bod og overbygget tun ved inngang er ikke inntegnet på mottatte tegninger. Hoveddør er flyttet. Terrasser er ikke inntegnet på tegninger.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Les videre i rapport.

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	89	7

Kommentar

Fritidsbolig

Utvendige boder på 7 kvm er medregnet i arealoversikt.
Overbygget inngangsparti er ikke medregnet i arealoversikt.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
25.9.2024	Leif Arne Vinsjevik	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	7	82	44	0	0 m ²	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse	Festekontrakt			Neste justering		Utløpsdato	
Kvernevassvegen 5							
Hjemmelshaver	Bjørnstad Knut-Kristian Aas, Bang Nina Kristin						

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Liger i Kvernevassvegen på Ljosland i Åseral kommune.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til fritidsbebyggelse.

Om tomten

Ligger i skrånende terreng opparbeidet med innkjørsel og naturtomt.

Tinglyste/andre forhold

Det er ikke opplyst om andre forhold som har relevans for salg eller verdi av denne eiendommen.

Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
3 490 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		OK	Gjennomgått		Nei
Tegninger		OK	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i 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 yttertakk er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HZ1013>

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

Egenerklæring

Kvernevassvegen 5, 4540 ÅSERAL

20 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kvernevassvegen 5	Kvernevassvegen 5	

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?

Mai 2023.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Fritidsbolig.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

JBF Forsikring Gjensidig-54

Informasjon om selger

Hovedselger

Bjørnstad, Knut-Kristian Aas

Medselger

Bang, Nina Kristin

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

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



10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2023

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Satt inn ny kurs oktober 2023 i forbindelse med at det ble montert varmpumpe.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Thorsland Elektro.

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmelegger eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2023

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**



Montert varmepumpe, oktober 2023.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Bjelland Varme (Ånen Trygsland)

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

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

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 94072429

Egenerklærings skjema

Name: **Bang, Nina Kristin**
Date: **2024-09-24**

Name: **Bjørnstad, Knut-Kris Aas**
Date: **2024-09-20**

Identification
 Bang, Nina Kristin

Identification
 Bjørnstad, Knut-Kris Aas



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

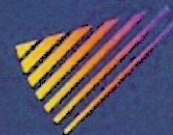
Egenerklærings skjema

Signed by:

Bang, Nina Kristin
Bjørnstad, Knut-Kris Aas

24/09-2024
21:20:40
20/09-2024
07:19:36

BANKID
BANKID



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

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

..forts. neste side

KKAB / NCB
Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:

Utematrer medfølger (som vist på bilder)

Møbler/inventar kan medfølge mot tillegg i pris.

Kristiansand, 30.09.24

Sted/dato

Knut-Kristian Aas Bjørnstad

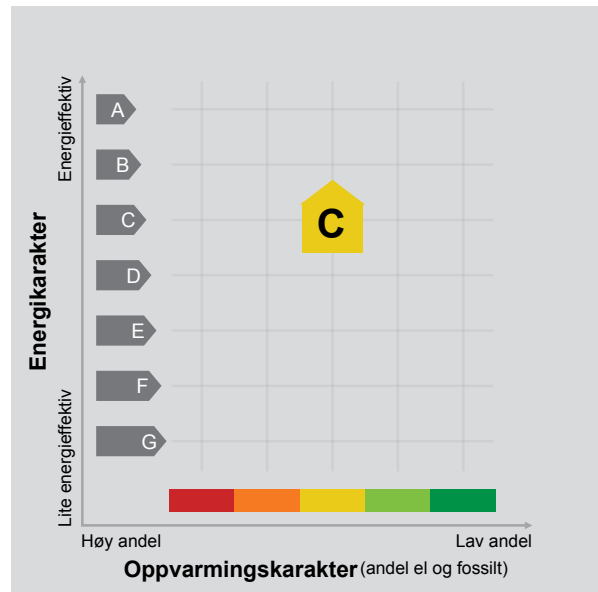
Selgers signatur

Nina Kristin Røng

Selgers signatur

ENERGIATTEST

Adresse	Kvernevassvegen 5
Postnummer	4540
Sted	ASERAL
Kommunenavn	Åseral
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	82
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	44
Bygningsnummer	22323032
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-31796
Dato	30.09.2024



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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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


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

- **Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

- **Skifte til sparepærer på utebelysning**
- **Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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





Boligdata som er grunnlag for energimerket


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

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	2010
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	140
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon





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. 24 24 08 95 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. 24 24 08 95.



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskifting 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 2: 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 3: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskifting til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Brukertiltak

Tiltak 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde 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 8: 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 9: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 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: 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 13: 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 14: 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 utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: 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 17: 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 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	05.03.1998	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Arealmerknader	Punktfeste		

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforensning Avtale/Vedtak om gr.erverv
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	7/82, 7/82/42, 7/82/43, 7/82/44, 7/82/47, 7/82/48, 7/82/51, 7/82/52, 7/82/53, 7/82/54, 7/82/56, 7/82/58, 7/82/60, 7/82/61, 7/82/62, 7/82/63, 7/82/64, 7/82/65, 7/82/66, 7/82/68, 7/82/69, 7/82/70, 7/82/71, 7/82/72, 7/82/74, 7/82/76, 7/82/78, 7/82/79, 7/82/80, 7/82/81, 7/82/82, 7/82/87, 7/82/89, 7/82/91, 7/82/93, 7/82/95, 7/82/101, 7/82/104, 7/82/105, 7/82/106, 7/82/107, 7/82/108, 7/82/109, 7/82/110, 7/82/111, 7/82/112, 7/82/113, 7/82/114, 7/82/115, 7/82/116, 7/82/117, 7/82/118, 7/82/120, 7/82/121, 7/82/122, 7/82/124, 7/82/125, 7/82/126, 7/82/127, 7/82/128, 7/82/132, 7/82/133, 7/82/135, 7/82/136, 7/82/137, 7/82/138, 7/82/139, 7/82/140, 7/82/143, 7/82/145, 7/82/147, 7/82/149, 7/82/150, 7/82/151, 7/82/152, 7/82/153, 7/82/154, 7/82/155, 7/82/156, 7/82/157, 7/82/158
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	17.07.2017 10.01.2018	2017/387	Tinglyst 18.01.2018	7/82 (-400,3), 7/263 (400,3) 1026-7/82/119, 1026-7/82/141, 7/7, 7/13, 7/82/42, 7/82/43, 7/82/44, 7/82/47, 7/82/48, 7/82/51, 7/82/52, 7/82/53, 7/82/54, 7/82/56, 7/82/58, 7/82/60, 7/82/61, 7/82/62, 7/82/63, 7/82/64, 7/82/65, 7/82/66, 7/82/68, 7/82/69, 7/82/70, 7/82/71, 7/82/72, 7/82/74, 7/82/76, 7/82/78, 7/82/79, 7/82/80, 7/82/81, 7/82/82, 7/82/87, 7/82/89, 7/82/91, 7/82/93, 7/82/95, 7/82/101, 7/82/104, 7/82/105, 7/82/106, 7/82/107, 7/82/108, 7/82/109, 7/82/110, 7/82/111, 7/82/112, 7/82/113, 7/82/114, 7/82/115, 7/82/116, 7/82/117, 7/82/118, 7/82/120, 7/82/121, 7/82/122, 7/82/124, 7/82/125, 7/82/126, 7/82/127, 7/82/128, 7/82/132, 7/82/133, 7/82/135, 7/82/136, 7/82/137, 7/82/138, 7/82/139, 7/82/140, 7/82/143, 7/82/145, 7/82/147, 7/82/149, 7/82/150, 7/82/151, 7/82/152, 7/82/153, 7/82/154, 7/82/155, 7/82/156, 7/82/157, 7/82/158, 7/209, 7/249, 7/250, 7/251, 7/254, 7/255, 7/265, 7/266, 7/268, 7/270, 7/271, 7/273
Etablering av feste Etablering av feste	16.02.2004			7/82, 7/82/44

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6517363.19	403500.38	0	Ja	0	Punktfeste (PF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
BJØRNSTAD KNUT-KRIS AAS F080487*****	Fester (F) 1/2	Odderhei terrasse 73 4639 4639 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)

BANG NINA KRISTIN F101287*****	Fester (F) 1/2	Odderhei terrasse 73 4639 4639 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)
LJOSLAND KJELL F180461*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	HESLINGBROKKA 2 4540 4540 ÅSERAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Kvernevassvegen 5

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4540 ÅSERAL	Kirkesogn	05050501 Åseral
Grunnkrets	109 Signesdalshei	Tettsted	
Valgkrets	1 Kyrkjebyg		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22323032		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	08.10.2010

1: Bygning 22323032: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 08.10.2010

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	158
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	158
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	160
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatshistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	23.03.2006	31.03.2008
Igangsettingstillatelse	03.10.2007	31.03.2008
Ferdigattest	08.10.2010	14.02.2011

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Kvernevassvegen 5	H0101	7/82/44	158	7	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	158	0	158	0	0	0



Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	82	Festenr.	44	Seksjonsnr.	
Adresse	Kvernevassvegen 5, 4540 ÅSERAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Reguleringsplaner
- Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070055
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR LJOSLAND 2006-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.11.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/465/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Ljosland%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	Delareal 113 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070055
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR LJOSLAND 2006-2030
Plantype	Kommunedelplan

Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	01.11.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/465/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Ljosland%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	Delareal 113 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19950013
Navn	BEBYGGELSESPLAN FAREVATN NORD
Plantype	Bebyggelsesplan ihht. Reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	06.04.1995
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/316/F%c3%b8resegner%20for%20Farevatn%20Nord.pdf
Delarealer	Delareal 113 m ² Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende Feltnavn H11

Tegnforklaring

	Kjøreveg
	Annen veggrunn
<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>	
	Park
<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>	
<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i>	
	Område med annen særskilt angitt fare
<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>	
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	Annet spesialområde
<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL</i>	
	Fritidsbebyggelse - frittliggende
	Fritidsbebyggelse - konsentrert
<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn</i>	
	Kjøreveg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1</i>	
	Grønnstruktur
<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluft</i>	
	Friluftsmål
<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12</i>	
	Faresone - Ras- og skredfare
<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>	
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift kotehøyde
Abc	Påskrift plantilbehør

FØRESEGNER FOR BEBYGGELSESPLAN

FAREVATN NORD

Planen er vedteken av Teknisk utval 06.04.1995, sak 95/0017). Seinare har Teknisk utval gjort endringar 15.02.1996 (sak 96/0015), 12.12.1996 (96/0133), 10.07.1997 (sak 97/0069), 09.06.2000 (00/0053) 06.07.2000 (00/0058), 23.06.2014 (14/124). Hovudutval for drift og utvikling har gjort ei mindre endring 07.12.2016 (sak 16/81). Hovudutval for drift og utvikling har gjort ei mindre endring godkjent 07.03.2018 (sak 18/16).

§ 1. Generelt

- 1.1 Reguleringsføresegnene gjeld innanfor området som på plankartet er vist med reguleringsgrense.
- 1.2 Området er regulert til fylgjande føremål:
 - Byggeområde hytter
 - Friområde
 - Grønstruktur
 - Fareområde
 - Fellesområde parkering
 - Fellesområde vegar
 - Annan veggrunn

§ 2. Byggeområde hytter, BFK 1, BFF 1 - 15.

- 2.1 Fritidsbustad – konsentrert - BFK 1
Eksisterande bygg med fleire einingar kan gjenoppførast.

Fritidsbustad – frittliggande – BFF 5 - 10

Det kan tillatast oppført frittliggande fritidsbustader. Maks mønehøgde er 8,5 meter frå gjennomsnittlig terreng. Maks BYA er 100 m². Bygg kan tillatast oppført i tomtegrensa. Minst ein biloppstillingsplass skal vere på eiga tomt. Takvinkel skal vere mellom 34 og 40 grader.

Fritidsbustad – frittliggande – BFF 1 - 4 og 13 - 15

Det kan tillatast oppført frittliggande fritidsbustader. Maks mønehøgde er 8,5 meter frå gjennomsnittlig terreng. Maks BYA er 150 m². Takvinkel skal være mellom 15 og 30 grader.

Fritidsbustad – frittliggande – BFF 11 - 12

Det kan tillatast oppført tomannsbustader. Maks mønehøgde er 6,5 meter frå gjennomsnittlig terreng, maks kote 675. Maks BYA er 150 m². Takvinkel skal vere mellom 15 og 30 grader.

2.2 Anlegga skal ha full sanitær standard.

2.3 Parkering skal skje på eiga tomt der ikkje anna er omtala.

§ 3. Byggeområde hytter H 8, H 11, H 12, H 13, H 14, H 15.

3.1 I kvart byggeområde kan det byggast følgende antal hytter inkl. eksisterende hytter:

Felt	Antal hytter
H 8	1
H 11	42
H 12	12
H 13	16
H 14	9
H 15	16

3.2 Utbyggingen i kommuneplanperioden skal skje i områda:

H8 og H 11 - H 14. Dersom særlege grunnar taler for det, kan bygningsrådet tillate bygging i andre område.

3.3 Under føresetnad av at det blir gitt/kan gis utsleppstillatelse for kloakk, kan hyttene planleggast med sikte på full sanitær standard, basert på felles forsyning av drikkevatt og felles avkloakking. Bygningsrådet kan gi dispensasjon for enklare løysingar inntil tilfredsstillende fellesordning er etablert. Det forutsettes då at det ikkje blir lagt inn vatn i hyttene, men at vatn føres fram til vannposter inntil felles avløpsordning er etablert.

§ 4. Fareområde.

Før det kan gis byggetillatelse, må vilkåra i pkt. 4.1 og 4.2 vere utført.

4.1 Tunnelinntak.

Tunnelinntaket sikres med eit 2 m høgt flettverksgjerde i stål. Avstanden mellom stolpene må ikkje vere over 3 m. Det skal og vere ei stålrisk i bekkeløpet i tunnelåpninga.

Det skal i tillegg setjast opp eit varselskilt.

Dersom snømengda går over pålagt gjerdehøgd, skal Ljosland Utbyggings-selskap sørge for å sette opp sikring med midlertidig gjerde som rager min. 1 m over snødekket.

4.2 Gruveåpning.

Gruveåpninga sikrast med eit 2 m høgt gjerde. Avstanden mellom stolpene må ikkje vere over 3 m. Gjerdet skal gå rundt heile gruveåpninga, og må vera dimensjonert til å tåla press frå store snømengder.

Det skal i tillegg setjast opp min. 3 varselskilt.

Før gjerdet settes opp skal teikningar/materialliste føreleggjast Teknisk sjef som skal godkjenne gjerdet.

Dersom snømengden går over pålagt gjerdehøgd, må Ljosland Utbyggingssselskap sørge for å sette opp sikring med midlertidig gjerde som rager 1 m over snødekket.

Dersom ein ynskjer å heve vannspeilet, må dette søkes om særskilt med meldeplikt jfr. Brønnloven.

§ 5. Spesialområde, friluftsområde F3.

- 5.1 Innanfor det regulerte friluftsområde er det ikkje tillatt å driva verksemd eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådets skjøn er til hinder for området sitt bruk som friluftsområde.

§ 6. Grønstruktur, f_G1-G2

- 6.1 Det kan tillatast vegetasjonsrydding og nødvendig sikring av fjellskråningar. Det er ikkje tillatt med andre bygg enn det som er naudsynt til tekniske anlegg og evt. søppelhandtering. Sikringsgjerder kan tillatast.

§ 6. Parkering.

- 6.1 Det regnes med oppstillingsplass til 2 - to - bilar pr. hytte. Plassane kan opparbeides i takt med utbygginga. Plassane skal vedlikehaldast og haldast åpne heile året.
- 6.2 F_SPP1 kan brukast til parkeringsplass nr. to for einingane på BFF 5 – 10.

§ 7. Fellesområde vegar.

Minstekrav: Teknisk krav til stigning, kurvatur og vegbredde som skogsvegkl.VI (traktorveg), men med bæreevne som bilveg, dvs. Bærelag min. 30 cm.

Vegar fram til parkeringsplassar som skal vera åpne heile året, skal ha ei stigning på max. 10% og ha ei planeringsbreidde på min. 4,0 m.

§ 8. Anna veggrunn

Det kan tillatast rydding og grøfterensk for drift av vegen. I frisiktsona skal det ikkje vere sikthindrane vegetasjon.

§ 9. Utforming av bygningar osv.

- 9.1 Bygningens plassering på tomta skal godkjennast av bygningssjefen.
- 9.2 Det er ikkje tillatt å bruke lyse og skarpe fargar utvendig på hytta eller på taket. Fargane bør vere godkjend av Statens fargeråd for bruk i fjellet.
- 9.3 Høgda på bygget skal avpassast etter grunnflata. Største tillatte høgde frå golv til himling er til vanleg 2,2 m, men bygningsrådet kan i særlege høve tillate større høgde.
- 9.4 Grunnmuren skal vere så låg som mulig.
- 9.5 Gjerde er til vanleg ikkje tillatt. Bygningsrådet kan i særlege høve tillate gjerde når det skal tene som skjerming av uteplass.

- 9.6 Det er ikkje tillatt for hytteeigaren å gjere andre inngrep i terreng eller vegetasjon enn høgst nødvendig for bygging av hytta og event. veg fram til denne.
- 9.7 Flaggstang er ikkje tillatt.
- 9.8 Takvinkelen skal vere 15° - 30° og takutspring 50 - 60 cm.
- 9.9 Uthus skal så vidt mulig byggast i samanheng med hytta og må fortrinnsvis godkjennast samtidig med hytta.
- 9.10 Bygningsrådet kan i særlege høve gjera unntak frå reglane.

§ 10. Fellesføresegner.

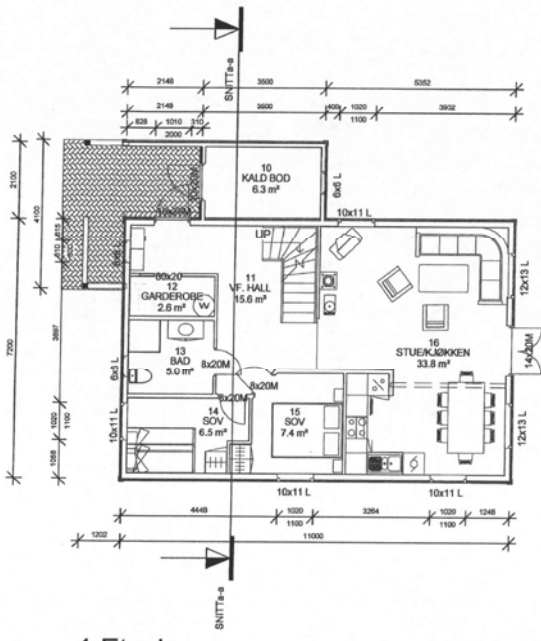
Det er ikkje tillat med private servitutter å etablere forhold som strir mot desse reguleringsføresegnene.

Unntak frå føresegnene kan når særlege grunnar talar for det, tillates av bygningsrådet, innanfor ramma av bygningsloven og bygningsvedtektene i Åseral kommune.

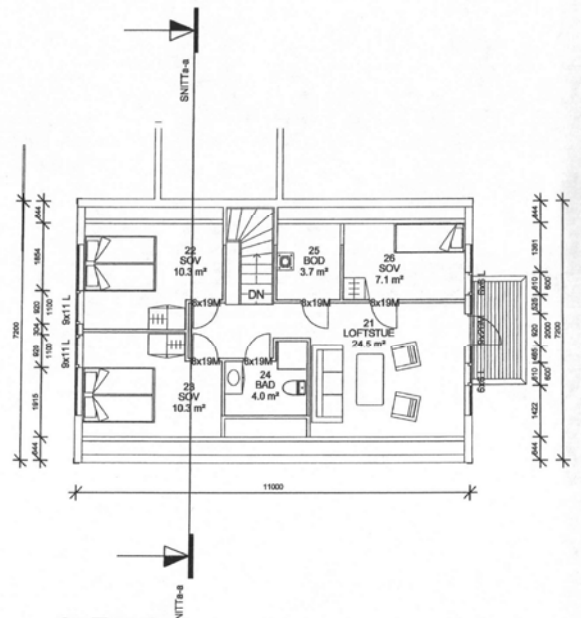
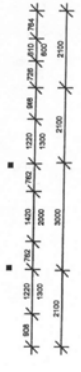
Åseral,.....

.....
Jan Stangvik
Leiar HDU


INGENIÖR FUGLESTVETT Denne tegning er beskyttet ved lov om opphavsrett til dødsverk av 12.05.1961 og må ikke kopieres eller benyttes uten (Byggherrens/arkitektens) samtykke.



1 1. Etasje
1 : 100



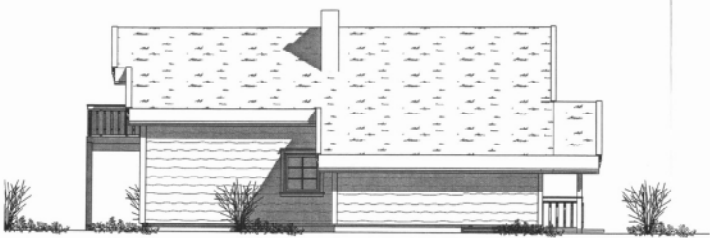
2 2. Etasje
1 : 100

	TEGN NAVN:	DATO:
	PLAN	12.09.85
	PLAN	TEGN NR:
		A103
HUSTYPE:	HYTTE "LJOSLAND"	
TILTAKSHAVER:	TEGNER:	
TN-BYGG	SÅF	

Rev. nr.	Date	Revisjonen gjelder	Signatur

INGENIØR FUGLESTVÆIT - Dømt registrering og bedømmelse ved for en opplysnings til dets navn 12.10.1996 og med tilførsel av informasjon (Opplysningssaken) samplikk.

E-1



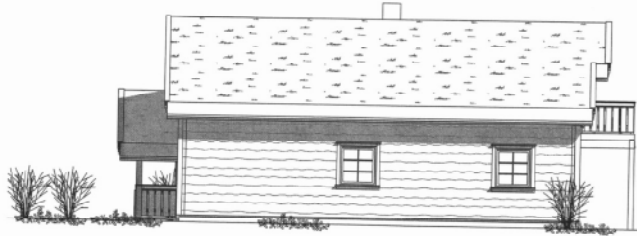
1 Nord
1:100



2 Vest
1:100



05/60349
C07
14.11.05
7/82-44.



3 Sør
1:100



4 Øst
1:100

MELDINGSTEGNING:
GNR/BNR: 7/82/44
Kommune: Åseral



TEGN NAVN:
FASADER
FASADER

DATO: 09.11.05

TEGN NR:
A101

HUSTYPE: Hytte "Ljosland" Færevatn
Tomt 44

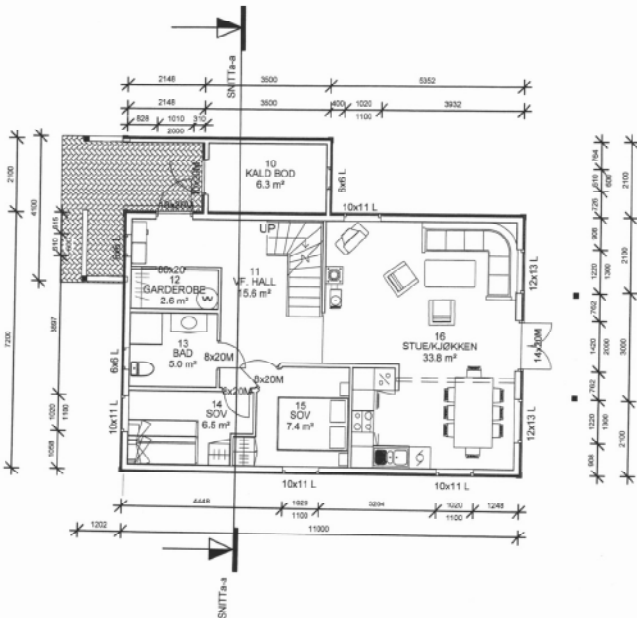
SKALA: 1:100

TILTAKSHAVER:
TN-BYGG

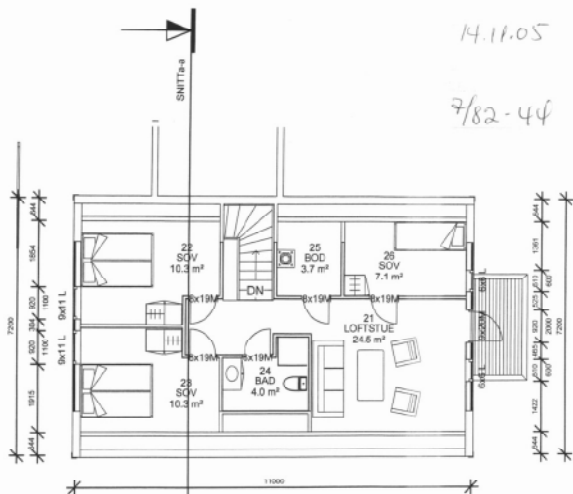
TEGNER:
sáf

Rev. nr.	Dato	Revisjonen	Signatur

INGENIØR FUGLESTVEIT. Denne tegning er basert på forutsetning om at alle målinger er korrekte og at alle opplysninger er korrekte (Opplysningsansvar) som skilte.



1 1. Etasje
1 : 100



2 2. Etasje
1 : 100

E-2
05/00549
004
14.11.05
7/82-44

MELDINGSTEGNING:
GNR/BNR: 7/82/44
Komune: Åseral

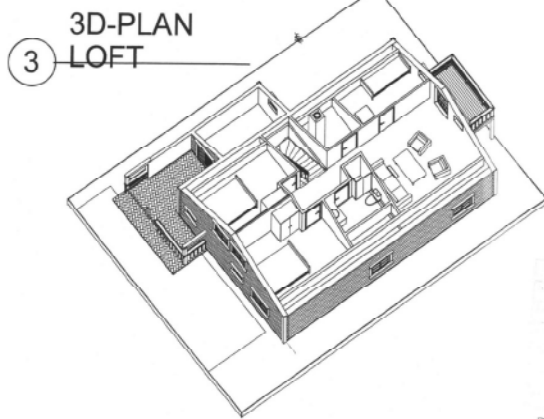
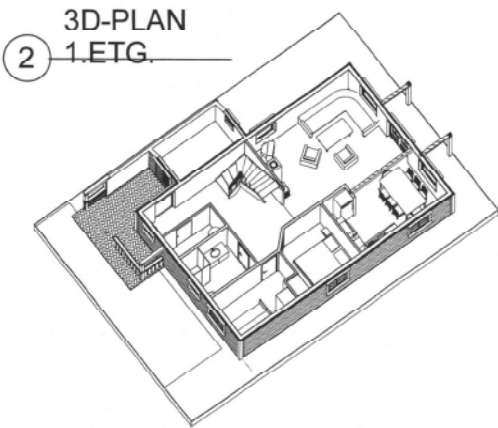
AREALER:	BRA	BYA
1. ETG.	83,8m ²	
2. ETG.	38,3m ²	
TOTALT:	122,1m²	101,1m²



TEGN NAVN:	DATO:
PLAN	09.11.05
PLAN	TEGN NR:
	A103
HUSTYPE:	SKALA:
HYTTE "LJOSLAND"	1 : 100
Farevatn Tomt 44	TEGNER:
TILTAKSHAVER:	SÅF
TN-BYGG	

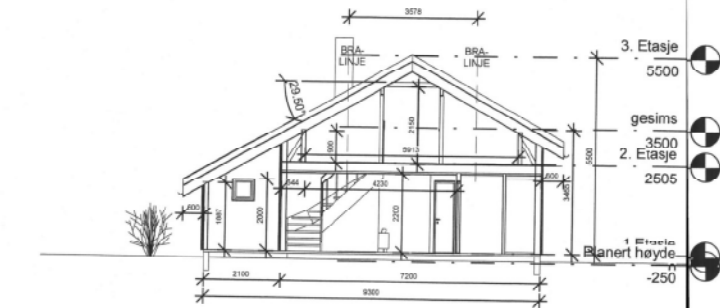
Rev. nr.	Date	Revisjonen	Sted	Signatur

INGENIØR FUGLESTAD. Denne tegning er kun gyldig for en opplyst og godkjent bruk. Opplysningene er basert på de opplyste opplysningene.




E-3

05/00549
007
14.11.05
7/82-44



MELDINGSTEGNING:
GNR/BNR: 7/82/44
Komune: Åseral

	TEGN NAVN:	DATO:
	SNITT SNITT	09.11.05
HUSTYPE:	HYTTE "LJOSLAND" Førevatn Tomt 44	TEGN NR: A102
TILTAKSHAVER:	TN-BYGG	SKALA: 1 : 100
		TEGNER: SÅF

Rev. nr.	Dato	Revisjonen gjelder	Signatur



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 rabbert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.

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

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

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

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

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



Retts skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

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

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



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



Rett skal være rett. For alle.



Eiendom:

Kvernevassvegen 5, 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

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

JANNE CLAUSEN REE | Eiendomsmegler MNEF | **958 21 623**

Janne.Clausen.Ree@sormegleren.no | **SØRMEGLEREN AS, AVD. MANDAL** | Store Elvegata 35 | 38 26 66