

# Stedjejuvet 32

Bortelid



Prisantydning: **kr 2 390 000,-**





# Pen og praktisk hytte med sentral beliggenhet

OMRÅDE

**Bortelid**

ADRESSE

**Stedjejuvet 32, 4540 ÅSERAL**

Prisantydning

**kr 2 390 000,-**

Omkostninger: **kr 77 250,-**

Totalpris: **kr 2 467 250,-**

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



BRA-i: 71 m<sup>2</sup>

BRA-e: 8 m<sup>2</sup>

BRA Total: 79 m<sup>2</sup>

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2004

Soverom: 3

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet

**Geir Flaa Johansen**

Eiendomsmegler

**950 00 000**

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

**Sørmeqleren AS, avd. Lund**

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

[sormegleren.no](http://sormegleren.no)

# STEDJEJUVET 32

## OM BOLIGEN

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 8, festenummer 1347 i Åseral kommune.

### Areal

BRA - i: 71 m<sup>2</sup>

BRA - e: 8 m<sup>2</sup>

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 79 m<sup>2</sup>

TBA: 29 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 71 m<sup>2</sup> Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom , Bad , Bod , Gang , Stue/kjøkken

BRA-e: 8 m<sup>2</sup> Utv bod , Utv bod

2. etasje

BRA-i: 0 m<sup>2</sup> Innredet rom , Innredet rom

TBA fordelt på etasje

1. etasje

29 m<sup>2</sup>

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

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

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

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

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

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

### Ikke målbare arealer

34 kvm på hems. Hems ikke måleverdig høyde. Kun øvre del av terrasse ved inngang og stue nedtasten i åpent areal.

### Tomtetype

Punktfestet

### Tomtebeskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfestet. Grunneier er Ruben Bortelid. Årlig festeavgift er pr. 2024 kr 4 507,- . Sist regulert 2024. Festeavgiften indeksreguleres hvert femte år iht. festekontrakten og neste regulering av festeavgifter er i 2029. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger tinglyst forkjøpsrett for grunneier. Grunneier har i forkant av salget bekreftet i mail at han ikke ønsker å benytte seg av forkjøpsretten. Se vedlagte festekontrakt.

### Regulering av festeavgift

Hvert 5 år

### **Beliggenhet**

Flott og sentral beliggenhet få meter fra oppkjørte skiløyper og nydelig turterreng sommer som vinter. Alpinanlegg, ski stadion og butikk like i nærheten. Utsikt mot skiløypen og fjellheimen. Gode bade- og fiskemuligheter om sommeren og godt utvalg med oppkjørte skiløyper på vinteren. Det kan også nevnes blant annet sandstrand, frisbeegolf bane, minigolf, sykkeløype, bensinpumper og el-bil ladere like i nærheten. Det skal også bygges ny butikk og Cafe. Bortelid ligger ca. 600 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder. 99 km. fra Kristiansand, 110 km. fra Mandal, 127 km. fra Arendal og 237 km. fra Stavanger.

### **Adkomst**

Fra Kristiansand kjør RV9 mot Evje. I rundkjøringen ed Esso-stasjonen på Hornnes ta av til høyre mot Bortelid. Når man er kommet til butikken på Bortelid ta til høyre ved Røde Kors-hytten og følg veien nedover. Ta til venstre inn stikk vei ved nr. 35 og hytten ligger på venstre side i enden av veien. Hytten er merket med Sørmeglere tilsalgs-plakat. Fellesvisning vil bli skiltet.

### **Bygningssakkyndig**

M2 Takst AS v/Andreas Natvig

### **Type takst**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Trevinduer med isolerglass. Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Balkongdør stue, tredør med isolerglass. Inngangsdør, tredører. Den ene med glassfelt. Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Tak, yttervegg og fasade

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

Det har vært en lekkasje rund stål pipen. Dette er utbedret.

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

2015: Det ble lagt på på plater på taket.

Elektrisitet

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja.

2023: Det er satt inn fjernstyring på varmekabler og panel ovn. Utført av Bravida.

Skjevheter og sprekker

Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja.

Har vært en lekkasje inn ved stål pipen. Dette er utbedret.

### **Innhold**

Gang, stue/kjøkken, bad/vaskerom, wc og 3 soverom

Stor hems med lav takhøyde. 2 utvendige boder og en frittstående bod.

### **Standard**

Pen og praktisk hytte med følgende innhold: Romslig gang med garderobeplass og varme i gulv. Stue med utgang terrasse, spiseplass og peisovn. Åpen kjøkkenløsning med pen innredning i furu og god benkplass. Komfyr, oppvaskmaskin, micro og kjøl/frys medfølger. Fint bad med dusjkabinett, vask, innredning, wc og opplegg vaskemaskin. Separat wc med vask og toalett. 3 gode soverom. Romslig hems med lav takhøyde som er innredet med 2 rom som benyttes til stue og soverom. 1 utvendig bod ved inngangsparti og 1 bod på baksiden av hytten samt 1 frittstående bod. Stor terrasse.

## Tilstandsrapport

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 26.08.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:

Hytte bygget 2004. Etablert område, sentralt og med mange gode kvaliteter. Godt utnyttet planløsning. Hytta fremstår vedlikeholdt med årene og hovedsakelig normal teknisk stand utfra alder. Dog er det påpekt merknader i rapporten, noe vedlikehold påregnes. Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt. Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er. Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no. Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Ingen avvik har fått TG3.

TG2:

Utvendig > Taktekking: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er stedvis noe sprik mellom vinduskarm og belistning. Mangler plastrenner bakside over bod/på bod. Stedvis skjevheter takrenner. Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Muligens bedre det renner av kontra blir liggend rog medføre vekt. Pipe fremstår noe klattet. Dvs fugemassen i skjøter etc.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Det er tegn til aktivitet fra mus, tyder på at det ikke er tilfredsstillende museband/tetting et eller flere steder.

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Isolasjon henger stedvis litt, dvs ikke optimalt.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: På nedre del av terrasse mot bakside så er det noe sig/skjevhet og svikt. Mindre skjevheter ellers. Svikt vil si at det oppleves at det trøs ned litt når man går på det.

Utvendig > Andre utvendige forhold: Fremstår enkel og noe ufagmessig. Noe kondens fuktmerke i tak, mulig lite lufting. Mangler beslag takrenne mm.

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

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Rekkverk kun en side med gripeflate, skal iht dagens krav være på begge sier. Må vurderes utfra bruk, noe smal, så muligens ikke ideelt med begge sider. Noe løse teppeflater i trinn.

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

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er ikke fall mot sluk i rommet. Men det er oppkant vegger og dørsvill slik at lekkasjesikring mot andre rom er OK.

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

Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon: NorskStandard gir tg2 når det kun er lufteventil i vindu og ikke vifte, selv om dette er normal eldre byggeskikk.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør: Lufting ser ut til å være avsluttet i knekott loft, skal helst ledes ut.

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

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

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har 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. Personlige gjenstander medfølger ikke i handelen. Konferer megler.

### **Hvitevarer**

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap / kombiskap, Oppvaskmaskin, Komfyr/stekeovn/koketopp, vaskemaskin på bad og mikrobølgeovn

### **Parkering**

Biloppstillingsplasser ved hytten.

### **Forsikringsselskap**

If Skadeforsikring Nuf-53

## **ENERGI**

### **Oppvarming**

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

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

### **Energikarakter**

D

### **Energifarge**

Oransje

---

## ØKONOMI

### Kommunale avgifter

Kr 11 764 pr. 2024

### Info kommunale avgifter

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

### Formuesverdi sekundær

Kr 830 419 pr. 2022

### Andre utgifter

Bortelid Utmarkslag:

Fjellparkavgift, løypekjøring og aktiviteter kr. 1 568,-

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

### Årlig festeavgift

Kr 4 507

### 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:

4224/9/8/1347:

Heftelser som følger eiendommen:

21.04.2006 - Dokumentnr: 2013 - Festekontrakt - vilkår. Gjelder feste. Årlig festeavgift: NOK 2 500. Med flere bestemmelser. Gjelder denne registerenheten med flere

Rettigheter: Ingen rettigheter registrert.

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

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 23.03.2007. Ferdigattesten gjelder Nybygg- Fritidsbygg. 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 og dagens planløsning. Deler av gang er opprinnelig godkjent som stue/kjøkken og deler av soverom er opprinnelig godkjent som bad. De ombygde rommene er godkjent for varig opphold. Det foreligger ingen plantegning av hems og hems anses derfor som tilleggsareal. Hems er ikke godkjent for varig opphold/beboelse. Det foreligger ingen dokumentasjon på overbygg/forlengelse av tak eller utvendig bod på baksiden av hytten og tiltaket er trolig ikke byggesøkt kommunen. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

### Vei, vann og avløp

Veirett over grunneiers eiendom med vedlikeholdsplikt.

Tilkoblet offentlig vann- og avløp. Eiendommen har installert vannmåler.



### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse og friområde, tilhører reguleringsplan Stedjejuvet, datert 21.06.2001. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

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

Eiendommen ligger i nærheten av hensynssone for høyspent. I hensynssoner er det krav til avstand mellom bygg/ bygningsdeler og nettanlegg. Avstandskravet varierer i forhold til om det er nærhet til kraftlinjer, kabler i bakken eller nettstasjoner. Tiltak som utvikling, terrengendring, bygging etc. kan kreve dispensasjon etter plan og bygningsloven.

### **Adgang til utleie**

Ved utleie av hytta, er festeren ansvarlig for at festekontrakten blir holdt. Fritidsboligen har ikke egen utleiedel.

### **Legalpant**

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

## **KONTRAKTSGRUNNLAG**

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

**Prisantydning / Totalpris**

Kr 2 390 000 / Kr 2 467 250

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

2 390 000,00 (Prisantydning)

## Omkostninger

59 750,00 (Dokumentavgift)  
16 500,00 (HELP Boligkjøperforsikring\* (valgfritt))  
500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)  
500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

-----  
60 750,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
77 250,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

-----  
2 450 750,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))  
2 467 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med HELP Boligkjøperforsikring))

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

**Overtakelse**

Etter avtale.

**Budgivning**

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

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

**Betalingsbetingelser**

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

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

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

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

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

### **Personopplysningsloven**

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

### **Boligselgerforsikring**

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

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en 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](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Meglers vederlag er avtalt til kr 50 000,00 inkl. mva. i provisjon.

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

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

Totalt kr 89 140,00,- 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**

Jarl Norleif Severinsen

### **Oppdragsanvarlig**

Geir Flaa Johansen, Eiendomsmegler

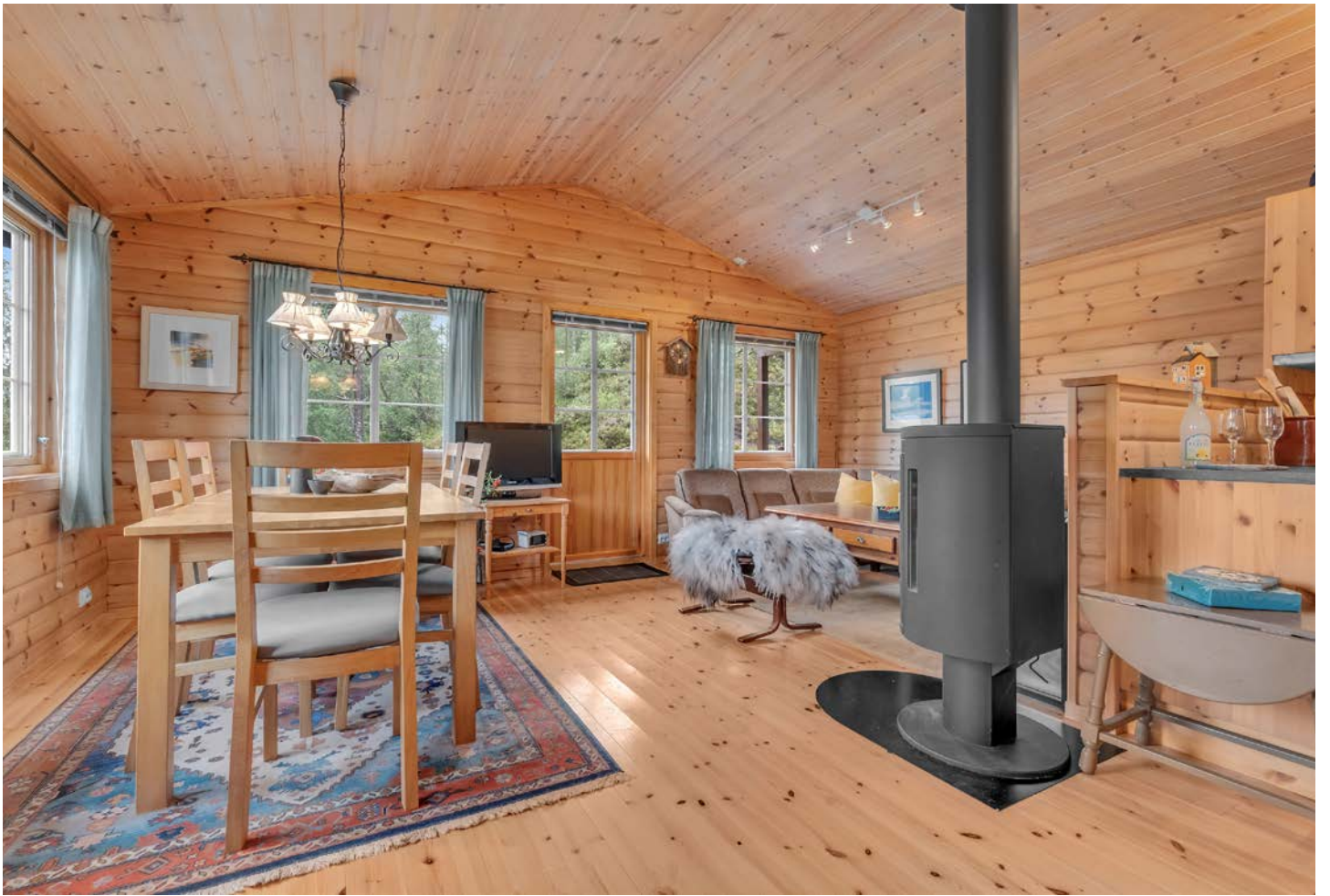
[geir.johansen@sormegleren.no](mailto:geir.johansen@sormegleren.no), Tlf: 950 00 000

Sørmeqleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222. Organisasjonsnummer: 9441 21 331

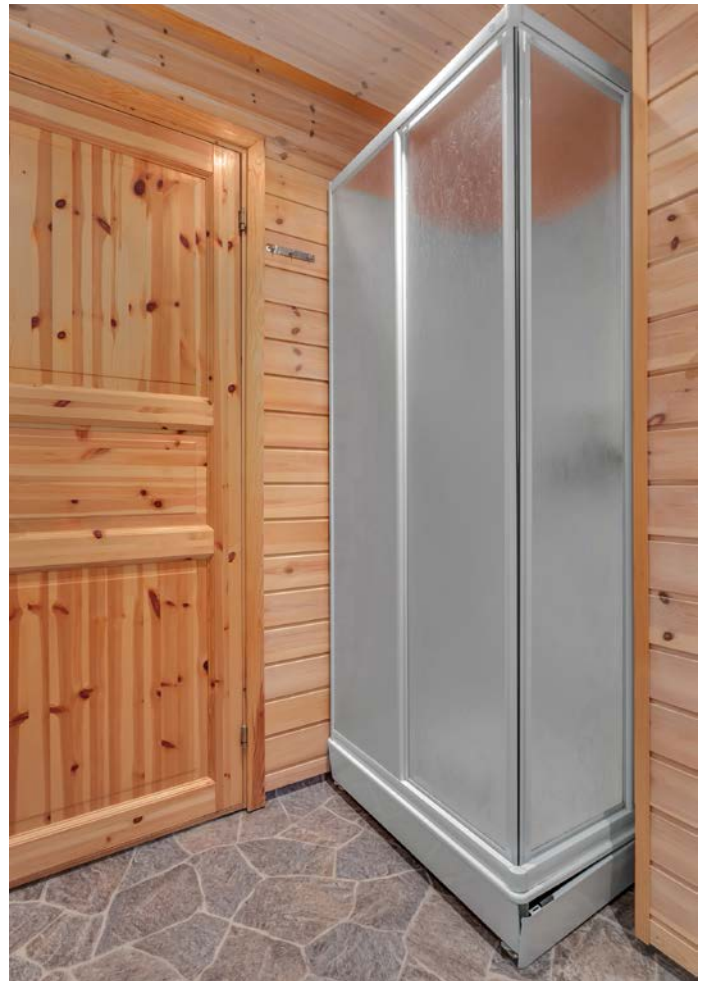
### **Salgsoppgavedato**

29.08.2024







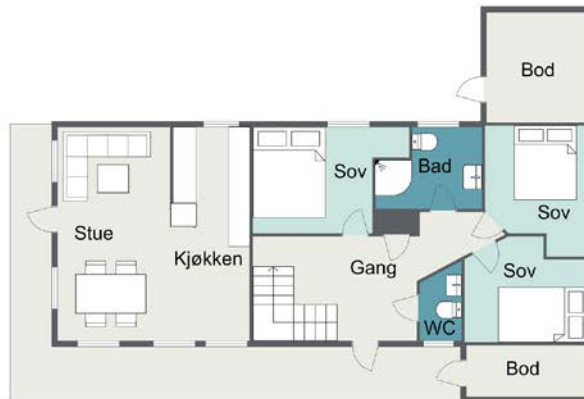












 Boligfotograf.net



**SØRMEGLEREN**

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



 Boligfotograf.net



**SØRMEGLEREN**

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



# Nabolagsprofil

Stedjejuvet 32

## Høyde over havet

547 m



## Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 36 min	🚗
🚗 Bortelid Linje 178	5 min	🚶 0.4 km
🚗 Bortelid skisenter Linje 178	9 min	🚶 0.8 km

## Avstand til byer

Kristiansand	1 t 35 min	🚗
Arendal	1 t 56 min	🚗
Stavanger	3 t 31 min	🚗

## Ladepunkt for el-bil

🚗 Bortelid	5 min	🚶
------------	-------	---

## Vintersport

Alpin

- Bortelid Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 700 m
- Skitrek i anlegget: 6



## Aktiviteter

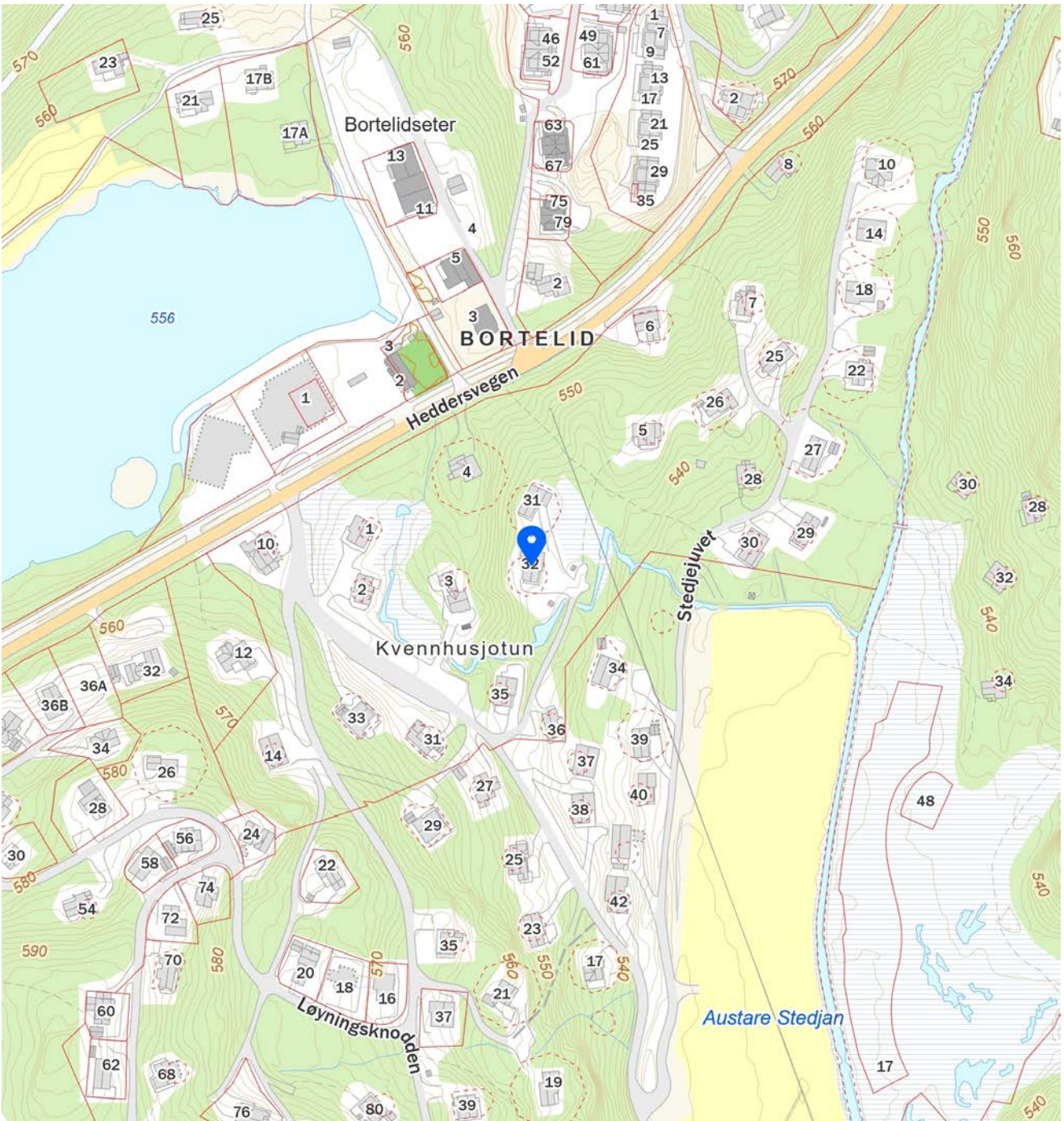
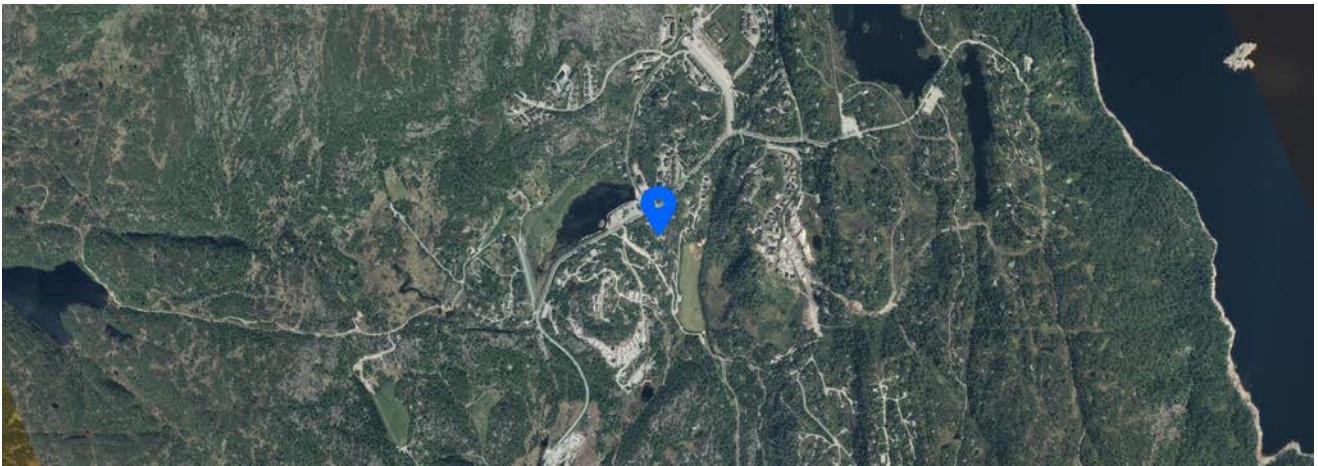
Minigolf	5 min	🚶
Bortelid Skiskytterstadion	15 min	🚶
Frisbeegolf	15 min	🚶

## Sport

🏐 Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	12 min	🚗 10.1 km
🏐 Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	27 min	🚗 27 km

## Dagligvare

Nærbutikken Bortelid	5 min	🚶
----------------------	-------	---





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

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

..forts. neste side

Selgers initialer

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

Eventuelle endringer i løsøre- og tilbehørslisten kommenteres under:  
Personlige gjenstander medfølger ikke i handelen

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

---

Sted / Dato

---

Selgers signatur



# Egenerklæring

Stedjejuvet 32, 4540 ÅSERAL

22 Aug 2024

## Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stedjejuvet 32	Stedjejuvet 32	

## 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?

2005

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.

Dette er en fritidsbolig. Har benyttet den i ferier og helger for det meste.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

## Informasjon om selger

Hovedselger

Severinsen, Jarl Norleif

## Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

## Våtrom

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

## Tak, yttervegg og fasade

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det har vært en liten lekkasje rund stål pipen. Dette er utbedret.

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2015

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært  Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det ble lagt på på plater på taket.

## 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

Det er satt inn fjernstyring på varmekabler og panel ovn.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bravida

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Skjevheter og sprekker

---

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

**Beskriv feilen eller endringen**

Har vært en lekkasje inn ved stål pipen. Dette er utbedret.

### 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 93972803**

# Tilstandsrapport

📍 Stedjejuvet 32, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

# gnr. 9, bnr. 8, fnr. 1347

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m<sup>2</sup> BRA-i: 71 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 26.08.2024

Rapportdato: 29.08.2024

Oppdragsnr.: 13333-3664

Referansenummer: YB3902

Autorisert foretak: M2 Takst AS

Vår ref:



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

## Norsk takst

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



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

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

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



### Rapportansvarlig

Andreas Natvig

Uavhengig Takstingeniør

post@m2takst.no

454 77 777



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 2004. Etablert område, sentralt og med mange gode kvaliteter. Godt utnyttet planløsning.

Hytta fremstår vedlikeholdt med årene og hovedsaklig normal teknisk stand utfra alder. Dog er det påpekt merknader i rapporten, noe vedlikehold påregnes.

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

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

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

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

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

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

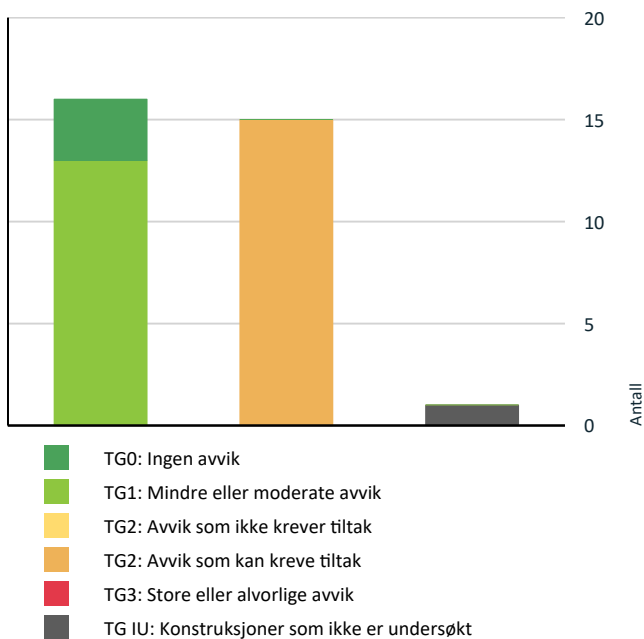
## Fritidsbolig

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

Mindre avvik med en bod som ikke er på tegning. Ingen plantegning hems men trappen er på tegning. Utvendig bod bakside er trolig ikke søkt.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

## Oppsummering av avvik

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

## Fritidsbolig

### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK


 Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

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

 Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)


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

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

 Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

 Innvendig > Radon [Gå til side](#)

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

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

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

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

 Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

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

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

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

# Tilstandsrapport

## FRITIDSBOLIG

### Byggeår

2004

### Kommentar

Ref eiendomsverdi

### Anvendelse

Eiers fritidsbolig

## UTVENDIG

### TG 2 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tekking av undertak er ukjent.

Yttertekking av plastbelagte blikkplater.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

### TG 2 Nedløp og beslag

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

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

Vannbord og vindski av tre.

Stigtrinn feier OK.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Det er stedvis noe sprik mellom vinduskarm og belistning.

Mangler plastrenner bakside over bod/på bod. Stedvis skjevheter takrenner.

Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Muligens bedre det renner av kontra blir liggend rog medføre vekt.

Pipe fremstår noe klattet. Dvs fugemassen i skjøter etc.

#### Konsekvens/tiltak

#### • Andre tiltak:

Vedlikehold/utbedringer påregnes.



Skjevhet takrenne.



Mangler beslag overgang takrenne.



### TG 2 Veggkonstruksjon

# Tilstandsrapport

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband synlig der stikkmessig kontrollert.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er tegn til aktivitet fra mus, tyder på at det ikke er tilfredsstillende museband/tetting et eller flere steder.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere vedlikehold musetetthet.

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- balkongdør stue, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdører, tredører. Den ene med glassfelt. Funksjon OK.

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

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre dører ikke har isoleringsevne etc lik dagens dører.

## TG 2 Takkonstruksjon/Loft

*Punktet må sees i sammenheng med Taktekking*

Trekonstruksjon med saltak form. Det er synlig luftespalte av raftetpapp enkelte steder ned mot gesims, som tyder på at lufting er overtatt.

## Vurdering av avvik:

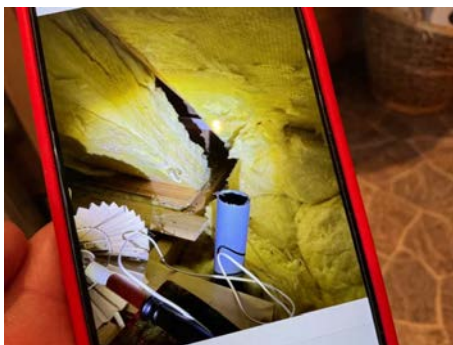
- Det er avvik:

Isolasjon henger stedvis litt, dvs ikke optimalt.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe opprydning i isolasjon.



## TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

## TG 1 Dører

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

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

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På nedre del av terrasse mot bakside så er det noe sig/skjevhet og svikt. Mindre skjevheter ellers. Svikt vil si at det oppleves at det trøs ned litt når man går på det.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere vedlikehold.



Noe stedvis svikt/skjevhet i dekke bakside.

# Tilstandsrapport

## TO 2 Andre utvendige forhold

Gjelder utv bod bakside.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Fremstår enkel og noe ufagmessig. Noe kondens fuktmerke i tak, mulig lite lufting. Mangler beslag takrenne mm.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere vedlikehold.

## INNVENDIG

### TO 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

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

### TO 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

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

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

### TO 2 Radon

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

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

### Vurdering av avvik:

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

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

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

### TO 1 Pipe og ildsted

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Stålrørpipe.

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



### TO 2 Innvendige trapper

Tretrapp.

### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Rekkverk kun en side med gripeflate, skal ihht dagens krav være på begge sider. Må vurderes utfra bruk, noe smal, så muligens ikke ideelt med begge sider. Noe løse teppeflater i trinn.

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere håndløper begge sider. Lime teppe.



### TO 1 Innvendige dører

# Tilstandsrapport

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar litt i svill, vurdere mindre justering.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD

#### Generell



### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater vegger og himling

Trepanel vegger og tak.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Overflater Gulv

Belegg på gulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk i rommet. Men det er oppkant vegger og dørsvill slik at lekkasjesikring mot andre rom er OK.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Belegg som membranløsning. Klemte i sluk OK.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderomsvask, opplegg vaskemaskin, dusjkabinett og wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

### 1 ETASJE > BAD

#### TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Fuktmåling utført i bod bak dusjen, ikke tegn til avvik.

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

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

# Tilstandsrapport



## KJØKKEN

### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Overflater og innredning

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

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

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

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



### 1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

#### TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

## SPESIALROM

### 1 ETASJE > TOALETTRUM

#### TG 2 Overflater og konstruksjon

Skifer på gulv, trepanel vegger og tak. Baderomsvask og wc, funksjon OK.

#### Vurdering av avvik:

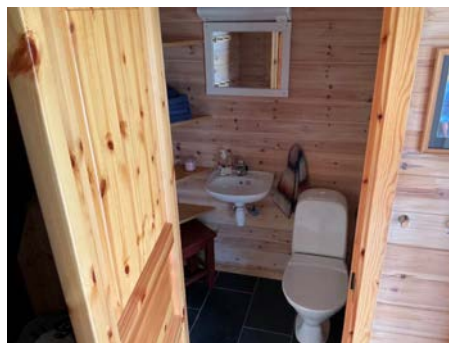
- Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 når det kun er lufteventil i vindu og ikke vifte, selv om dette er normal eldre byggeskikk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere ytterligere lufting.



## TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TG 1 Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i bod og har synlig drenerør i skap. Ukjent hvor drenerør ledes, trolig bak kabinett. Stoppekran plassert i bod.

#### TG 2 Avløpsrør



# Tilstandsrapport

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

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

#### Vurdering av avvik:

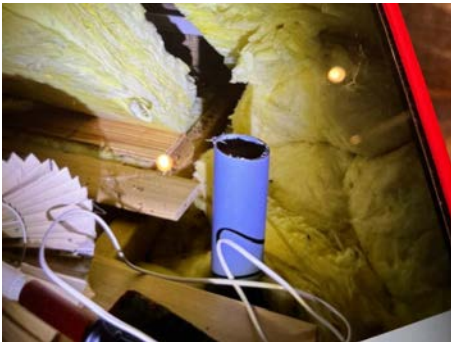
- Det er avvik:

Lufting ser ut til å være avsluttet i knekott loft, skal helst ledes ut.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere ytterligere, og evt lede lufting ut.



#### TG IU Varmekabler

Gang og bad. Funksjon OK termostat, elelrs ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

#### TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i bod og fra 2006. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

#### Vurdering av avvik:

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

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

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



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

Automatsikringer, i utv bod.

#### Spørsmål til eier

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

#### Generelt om anlegget

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

# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

9. 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**
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja**

## Generell kommentar

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik. Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

## TOMTEFORHOLD

### Byggegrunn

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

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

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

## TG 1 Grunnmur og fundamenter

Støpt såle. Lite flater synlig, men ikke observert åpenbare avvik som ansees unormalt utfra alder.

## TG 0 Terrengforhold

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør og evt vurdere noe tilpasninger.

## TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

# 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

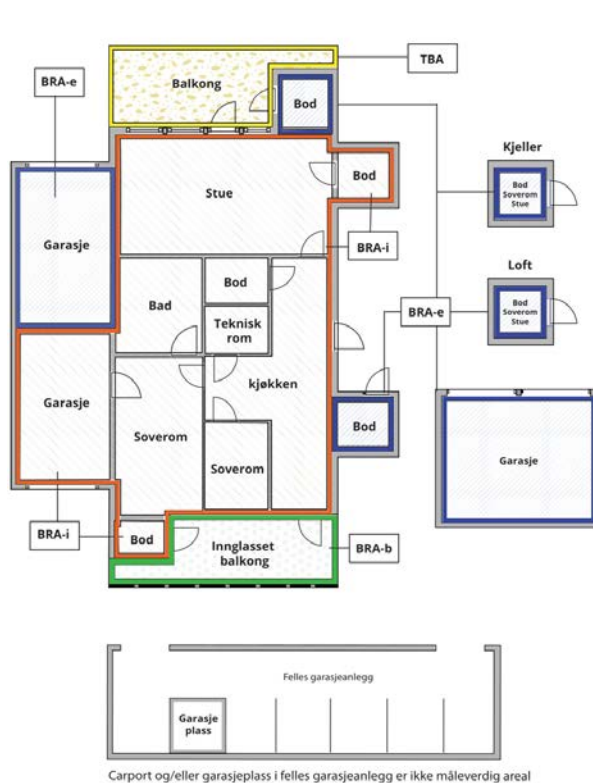
## Hva er måleverdig areal?

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.



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Fritidsbolig

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	71	8		79	29		79
Hems						34	34
<b>SUM</b>	<b>71</b>	<b>8</b>			<b>29</b>	<b>34</b>	<b>113</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>79</b>						

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Soverom , Soverom 2, Soverom 3, Toalettrom , Bad , Bod , Gang , Stue/kjøkken	Utv bod , Utv bod	
Hems	Innredet rom , Innredet rom		

### Kommentar

Hems ikke måleverdig høyde. Kun øvre del av terrasse ved inngang og stue nedtasten i åpent areal.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Mindre avvik med en bod som ikke er på tegning. Ingen plantegning hems men trappen er på tegning. Utvendig bod bakside er trolig ikke søkt.

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## 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	70	9

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.8.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	8	1347	0	0 m <sup>2</sup>	MÅLEBREV (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato
Stedjejuvet 32							
Hjemmelshaver							
Severinsen Jarl Norleif							

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	22.08.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

• Rom som ligger utenfor 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/YB3902>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Åseral kommune

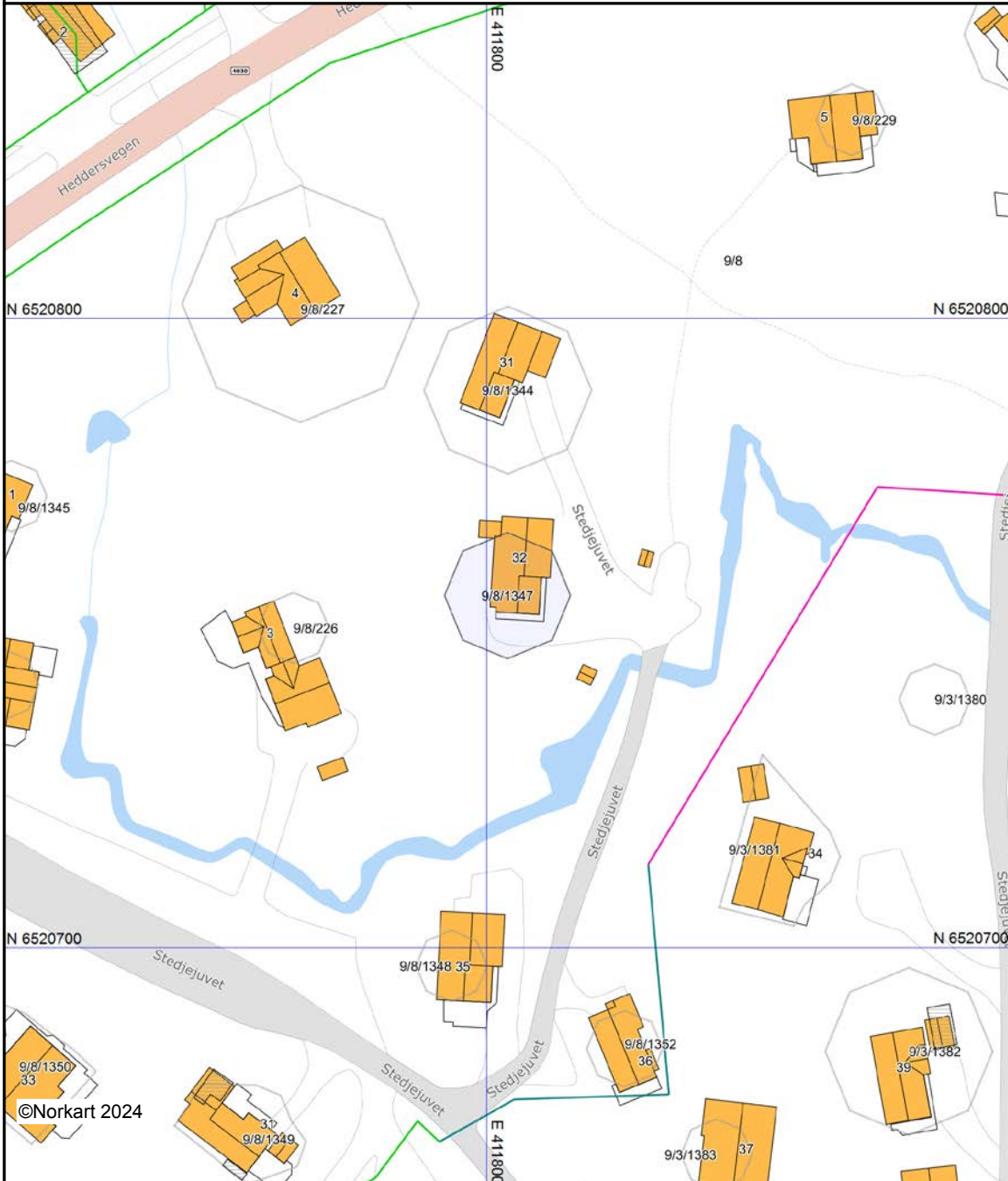
# Grunnkart

Eiendom: 9/8/1347  
Adresse: Stedjejuvet 32  
Dato: 21.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

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



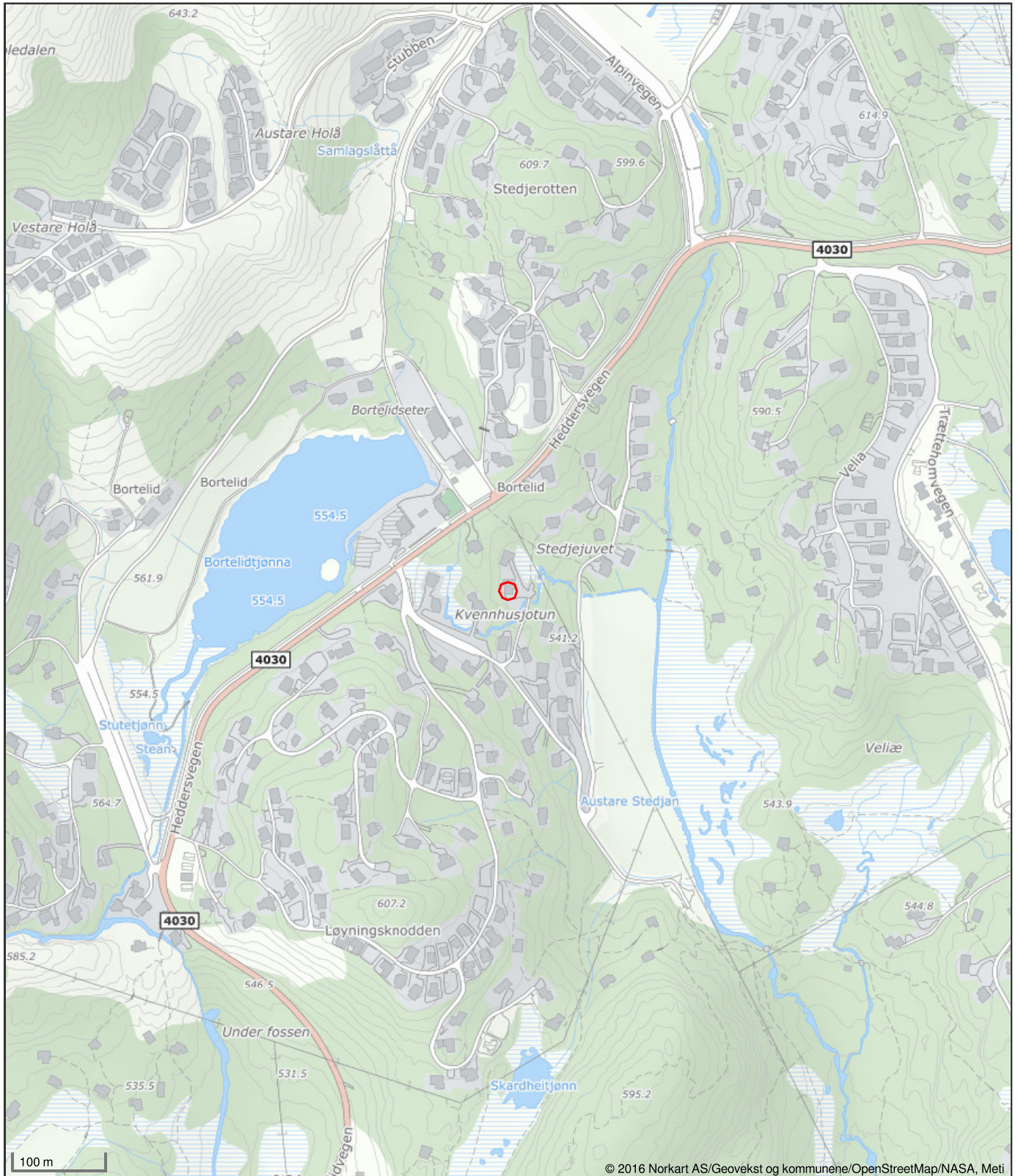
©Norkart 2024

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





# Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/8/1347/



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



Åseral kommune

## Ledningskart

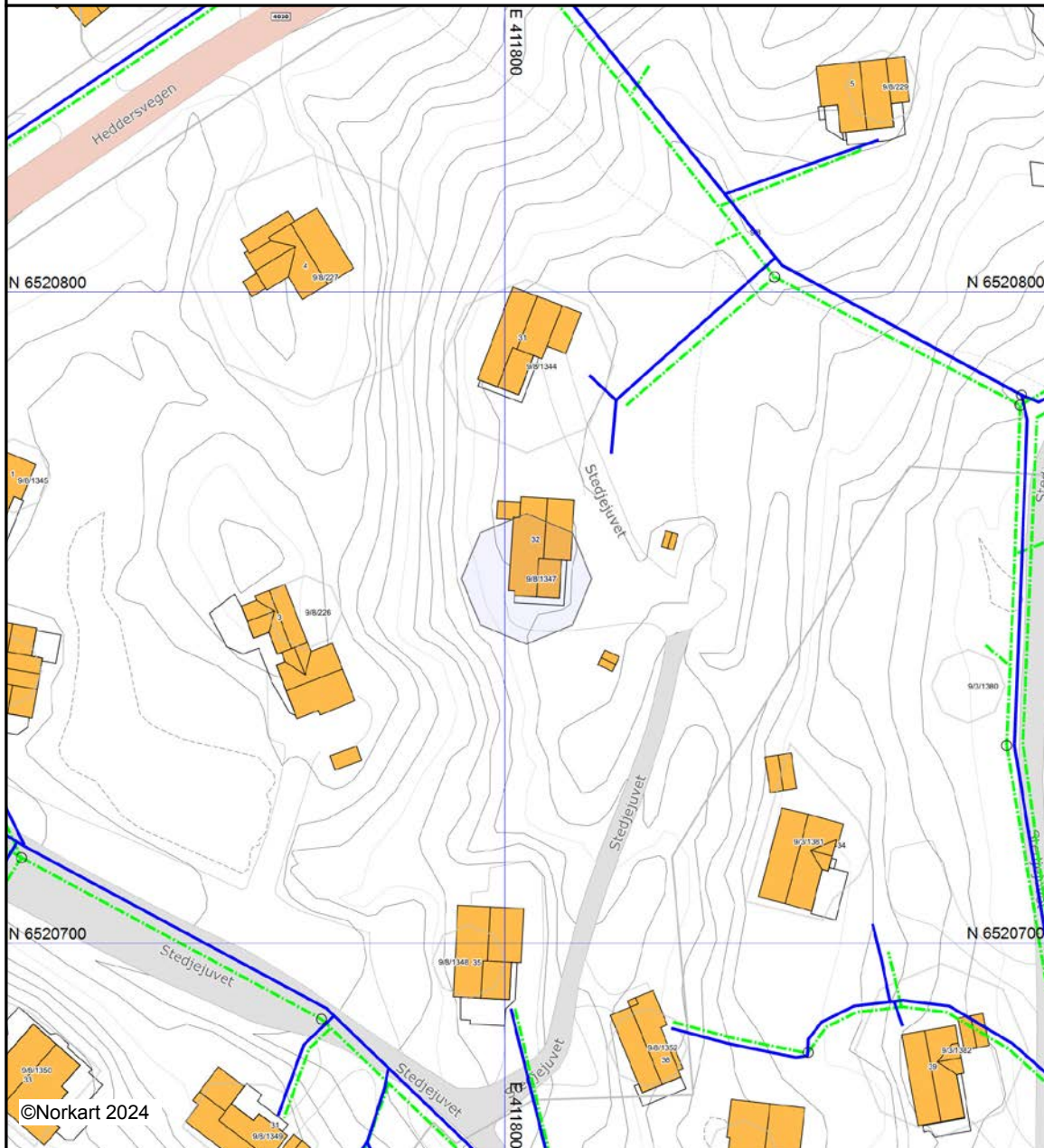
Eiendom: 9/8/1347  
Adresse: Stedjejuvet 32  
Dato: 21.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32

Vannledning	Overvannsledning	Kum	Hydrant
Spillvannsledning	Avløp felles	Sluk	

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



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



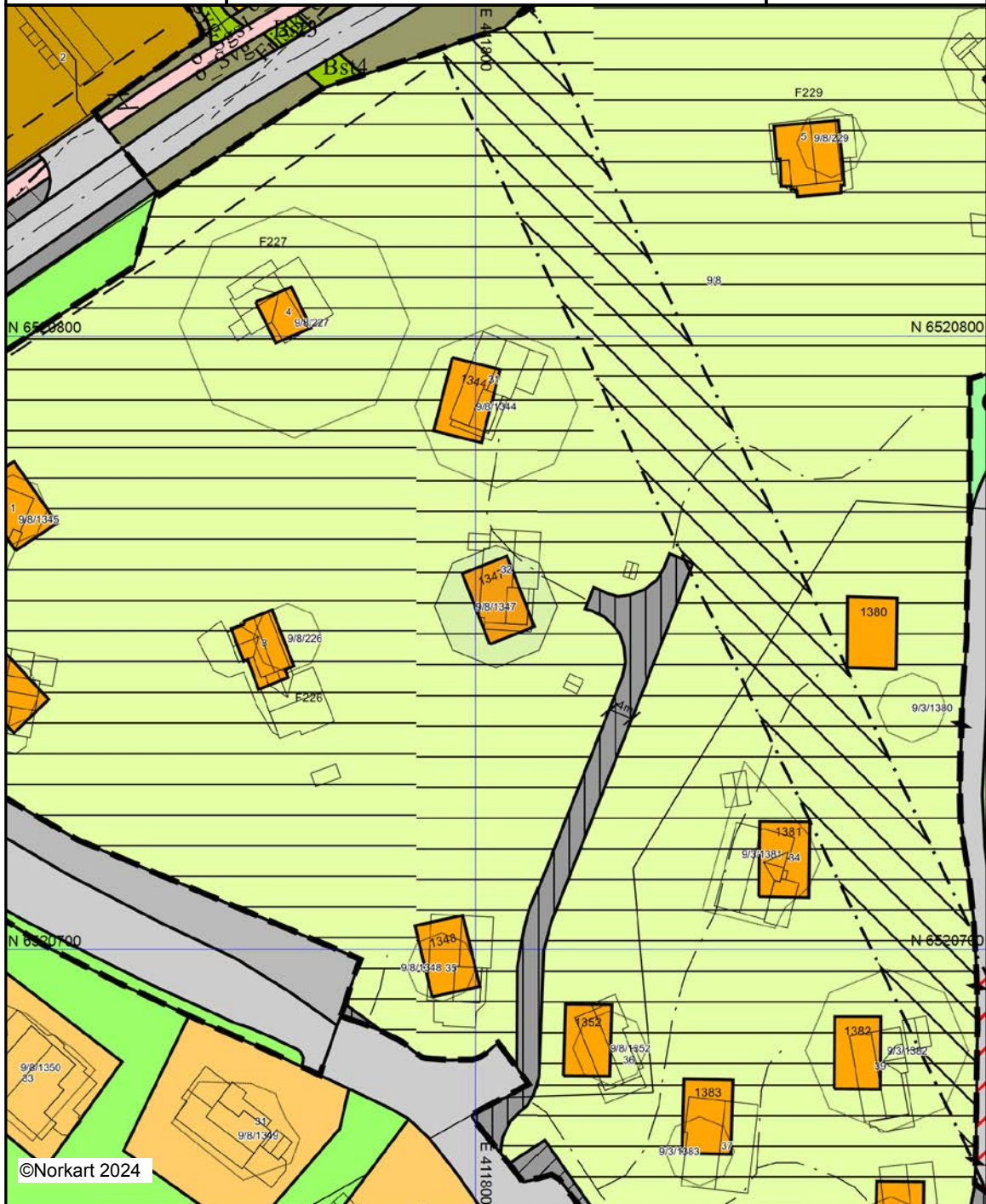
Åseral kommune

## Reguleringsplankart

Eiendom: 9/8/1347  
Adresse: Stedjejuvet 32  
Utskriftsdato: 21.08.2024  
Målestokk: 1:1000



UTM-32



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

## Tegnforklaring

	<i>Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 1)</i> Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198. 1)</i> Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL198. 1)</i> Annen veggrunn
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)</i> Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 1)</i> Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	<i>Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 1)</i> Felles parkeringsplass
	<i>Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL 1985 § 1)</i> Fritidsbebyggelse
	Sentrumsformål
	Skiløype
	Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	<i>Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg (PBL 1985 § 1)</i> Veg
	Kjøreveg
	Gang/sykkelveg
	Annen veggrunn - tekniske anlegg
	Annen veggrunn - grøntareal
	Parkering
	<i>Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1)</i> Naturområde
	<i>Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder (PBL2008 §1)</i> Landbruksformål
	Friluftformål
	<i>Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12)</i> Faresone - Høyspenningsanlegg (ink høysper)
	Sikringsone - Frisikt
	<i>Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE</i> Sikringsonegrense
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008</i> Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Byggegrense
	Regulert senterlinje
	Frisiktslinje
	Målelinje/Avstandslinje
	Avkjørsel
Abc	Påskrift feltnavn
Abc	Påskrift reguleringsformål/arealformål
Abc	Påskrift bredde
Abc	Påskrift plantilbehør

## FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR STEDJEJUVET

- §1 Reguleringsføresegnene gjeld for området avgrensa på plankartet med reguleringsgrenser.
- §2 Planområdet er inndelt i reguleringsområde med følgjande føremål, PBL §25:
1. BYGGEOMRÅDE  
Område for fritidsbustad
  2. FRIOMRÅDE  
Skiløype
  3. FAREOMRÅDE  
Område for høgspenline
  4. SPESIALOMRÅDE  
Privat veg  
Friluftsområde
  5. FELLESOMRÅDE  
Felles parkeringsplass
- §3 **FELLES FØRESEGNER**
- A) Det må leggast vekt på at hyttene får eit tiltalande ytre på alle frittstående sider. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at hytta si form, fasade, vindauge-inndeling, materiale, farge og murar/pilarar harmonerer med dei omkringliggjande hyttene og naturen. Taktekking skal ha ein matt farge/torvtak.
  - B) Det er ikkje tillate med flaggstong på fritidseigedom/festetomt.
  - C) Plassering og utforming av hytter på den einskilde tomte skal godkjennast av bygningsstyresmaktene.
  - D) Kvar tomt skal ha tilgang til to biloppstillingsplassar. Ferdigstillelse av desse, sjå §5 om fellesområde.
  - E) Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.
  - F) Utbygde delar av tomte skal gjevast ei tiltalande utforming.

- G) Skogen skal skjøttast på ein slik måte at den tek vare på eit heilskapleg skogbilete. Det vert ikkje tillate med flatehogst innanfor reguleringsgrensene.
- H) Plan over vatn- avlaup- og straumanlegg skal liggja føre før utbygging av feltet. Planen skal syne framføring av anlegget til alle hytter. Det blir sett krav om at kvar enkelt hytte ikkje kan takast i bruk før den er tilkopla Vatn- og avlaupsanlegg for området.

Hovudanlegg for vatn og avlaup skal leggest så langt som mogeleg i same trase som samleveg og leggest ned samstundes med opparbeiding av veg.

Det må leggest vekt på at områda utanfor veg skal dekkjast til med jord og sås til etter at anlegget er ferdig, slik at det ikkje verkar skjemma.

- I) Etter at Reguleringsplanen er vedteken er det ikkje lov å etablere privatrettslege avtalar i strid med planen.

#### §4 BYGGEOMRÅDE

##### A) GENERELT

Hyttene skal nyttast til fritidsføremål og plasserast i samsvar med detaljering i reguleringsplanen. Bygningsstyresmaktene skal plassere hyttene i grunnriss og høgde før bygging tek til.

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

Det kan byggast frittstående tilbygg/anneks der bygningsstyresmaktene gjev løyve til dette. Avdelingssjef for avdeling for drift og utvikling kan gi løyve for frittstående bygg med grunnflate opp til 15 m<sup>2</sup>. Teknisk utval kan i særskilde høve gi løyve for frittstående tilbygg opp til 30 m<sup>2</sup>.

##### B) OMRÅDE FOR FRITIDSBUSTAD

Hyttene skal førast opp i ei høgde.

Bygningsstyresmaktene kan godkjenne utnytting av loftsrom på tomter der dette kan passe. Bygningane skal ha saltak (min 25° og maks 32°).

Gesimshøgda målt frå nytt terreng, skal ikkje overstige 3,5 m. Grunnmurhøgda skal ikkje vere over 0,8 m.

Det vert ikkje høve til å gjerde inne hyttene eller påføre omkringliggjande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er naudsynt for å oppføre bygningane. Tillate bruksareal skal ikkje overstige T-BRA = 100 m<sup>2</sup>.

C) OMRÅDE FOR FRITIDSBUSTAD, BFF1 – BFF6.

Innafor området avsatt til fritidsbustad kan det førast ei hytte på kvar tomt. Hyttene skal plasserast innanfor tomtegrensene. Bygningane skal ha saltak (min. 25° og maks 32°)

Maksimalt tillatt BYA for kvar hytte er 110 m<sup>2</sup>. Det kan i tillegg opparbeidast nødvendig parkeringsareal.

I tillegg til hovudhytta kan det på kvar tomt byggast ei frittliggande bod eller bod i tilknytning til hovudhytta med bebygd areal BYA på inntil 15 m<sup>2</sup> og maksimal mønehøgde på 3,8 meter.

Tillatt mønehøgde for hyttene er inntil 6,5 meter, og måles fra gjennomsnittlig planert terreng.

Ved byggemelding skal det sendast inn situasjonskart som viser all eksisterande og planlagd bebyggelse. Parkeringsplassar, garasjar, avkøyrse, og eventuelle andre fellesanlegg skal også vises på situasjonskartet ved byggemelding.

**§5 FELLESOMRÅDE**

Området omfattar parkeringsplass for bilar til bruk for dei nye fritidsbustadene i planen tilknytt kvart felt.

**§6 SPESIALOMRÅDE**

**FRILUFTSOMRÅDE:**

Alle grøntområde innan planområdet som ikkje er regulert til friområde.

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

Det kan opparbeidast stiar fram til tomtene.

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

**PRIVATE VEGAR:**

Planen viser tilkomst via felles vegar inn til P-plassane.

SV2 er heilårsveg til tomtene BFF1-6.

SV3 er heilårsveg til 9/470, 9/5/398 og 9/5/405.

SV4 er eksisterande sommarveg til 9/470. Vegen kan ikkje oppgraderast til heilårsveg. Vegen skal ikkje vere til hinder for skiløypetraseen vinterstid.

Kryssing mellom vinterbrøyta vegar og skiløyper må sikrast med overgangar som tåler vekta av utstyret ein nyttar til å køyre opp skiløypene med. Dette skal vere i orden før ein kan ta i bruk dei aktuelle vegane.

SPA1-2 er felles private parkeringsplassar.

## §7 **FRIOMRÅDE - GRØNNSTRUKTUR**

Dette området er avsett til skiløype; hovedferdsel på ski frå alpinanlegget og opp til Berge. Det kan planerast ein trase for tråkkemaskin i 4,5 m breidde. Traseen skal jordkles og sås til med unntak av ein 1,5 m breid gangveg i midten.

GT1 er skiløype og har ei ryddebreidde på 10 meter, bruksbreidde 6 meter.

## §8 **LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL**

LL1 er avsatt til landbruksformål.

## §9 **FAREOMRÅDE**

Område for høgspenline:

Bygging er ikkje tillate, unntatt etter særskild løyve frå elektrisitetsverket.

## §10 **DISPENSASJON**

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

REGULERINGSFØRESEGNENE ER VEDTEKNE AV KOMMUNESTYRE I MØTE  
21.06.2001, SAK 01/0027. MINDRE ENDRING I MØTE 16.03.22.

Åsral, 22.03.23.....



Leiar HDU



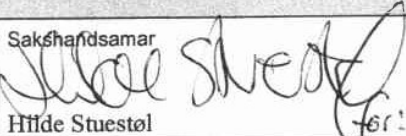
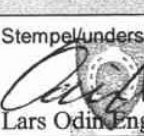
Kommune  <b>ÅSERAL KOMMUNE</b> Rådhuset	<b>Ferdigattest er gjeve for</b>		
	Saksnr 04/00703/5		
	Eigedom /byggestad Stedjejuvet 32, 4540 ÅSERAL		
	Gnr 9	Bnr 8	Festenr 1347

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Selland Consult Grokleiv 4540 ÅSERAL	Tiltakshavar (namn og adresse) Tonstad Sagbruk AS 4440 TONSTAD
--	--

Vedtak/løyve		Søknad datert
<input type="checkbox"/>	Rammeløyve etter søknad	
<input type="checkbox"/>	Igangsettingsløyve etter søknad	
<input checked="" type="checkbox"/>	Løyve til tiltak / enkle tiltak	29.11.2004
<input checked="" type="checkbox"/>	Anmodning om ferdigattest	17.03.2007

<b>Spesifikasjon</b>		
Tiltaket/byggets art <b>Nybygg - Fritidsbygg(hytter, sommerhus)</b>		Bruksareal <b>95 m<sup>2</sup></b>
Vedtak fatta av <b>Avdelingssjef DRU delegert</b>	Vedtak dato <b>14.12.2004</b>	Saksnr <b>04/0271</b>
<b>Merknader</b> Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve (jfr pbl §93).		

<b>Opplysningar om tilgang til klage</b> <p>Vedtaket kan klagast på til kommunen, jfr fvl §27. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp.</p> <p>Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, oppgi vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskjelege, og dei grunnar du vil føra for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid vert du også beden om å oppgi når denne meldinga kom fram.</p> <p>Blankett for klage kan fåast ved å ta kontakt med kommunen, som også vil gje ytterligere rettleiing.</p>
---

<b>Underskrift</b>			
Stad Åseral	Dato 23.03.2007	Sakshandsamar  Hilde Stuestøl	Stempel/underskrift  Åseral kommune Byd. for drift og utvikling Lars Odin Enger Avdelingssjef

<b>Kopi til</b>	
Tonstad Sagbruk AS	4440 TONSTAD

# Ferdigmelding

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	9	8	1347			
	Adresse				Postnr	Poststed
	Bortelid				4540	ÅSERAL

Det anmodes om

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

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

**Gjenstående arbeider**

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

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

**Energiforsyning**

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

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

**Underskrift**

**Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver**

Foretak / Tiltakshaver  
Selland Consult

Dato | Underskrift  
17.03.2007 *Jon Selland*

Gjentas med blokkbokstaver  
JOHN ODDVAR SELLAND

ÅSERAL KOMMUNE

Saksnr.: 04/00703

Dok.nr.: 004

Løpnr.: 1097/07


Dato: 2008.07

Avd.: DRU

Seksh.: HST/115

Ansøker: 9/8-1347

Side 1 av 1

Kommune  <b>ÅSERAL KOMMUNE</b> <b>Rådhuset</b>  <b>4540 ÅSERAL</b>	<b>Løyve til tiltak for</b>			
	Saksnr 04/00703 - 2			
	Eigedom/byggestad Bortelid			
	Gnr 9	Bnr 8	Festnr 1347	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Selland Consult Grokleiv 4540 ÅSERAL	Tiltakshavar (namn og adresse) Tonstad Sagbruk AS  4440 TONSTAD
--	--

Vedtak/løyve		Søknad datert
<input type="checkbox"/>	Rammeløyve etter søknad	
<input type="checkbox"/>	Igangsettingsløyve etter søknad	
<input checked="" type="checkbox"/>	Løyve etter eitt -trinns sakshandsaming/ Enkle tiltak	29.11.2004

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art <b>Nybygg - Fritidsbygg(hytter, sommerhus)</b>		
Løyvet omfattar <b>Oppføring av fritidsbustad, og bygging av stikkveg</b>	Bruksareal <b>95 m2</b>	
<b>Tiltaksklasse 1</b>		
Vedtatt fatta av <b>Avdelingssjef DRU delegert</b>	Vedtatt dato <b>14.12.2004</b>	Saksnr <b>04/0271</b>
Merknader <ul style="list-style-type: none"> <li>• Er tiltaket ikkje satt i gang seinast tre år etter at det er gjeve rammeløyve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar opp i lengre tid enn 2 år, jfr Pbl § 96, 1. ledd.</li> <li>• <b>Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommande del av det, må ikkje brukast før det er gjeve ferdigattest. Jfr Pbl § 99.</b></li> <li>• Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna formål enn det dette løyvet er gjeve for.</li> <li>• Det må utførast naudsynt kontroll slik at tiltaket ikkje er i strid med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.</li> <li>• Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshavar. Der same gjelder ved eigarskifte, jfr Pbl § 97 nr 4.</li> </ul>		
<b>Vilkår</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Ansvarleg søkjar er ansvarleg for å gjere dei ansvarshavande kjende med vedtaket.</li> <li>○ Kvitterte kontrollerklæringar for utføring og liste over koordinatar for innmålt bygg skal sendast inn før det vert gjeve ferdigattest.</li> <li>○ Ansvarleg kontrollerande foretak er pliktige til utføre kontroll av egne ansvarsområder i samsvar med eige system.</li> <li>○ Våtromsnormen skal leggest til grunn ved utføring av våtrom.</li> <li>○ Private stikkleidningar skal vere i samsvar med "Rørleggerinstruks – private stikkledningar i Åseral kommune".</li> </ul>		

## Godkjente ansvarlege føretak

Godkj. område i hht GOF	Føretak	Adresse	Postnr/sted
SØK KUT <ul style="list-style-type: none"><li>• Trearbeider</li><li>• Mur</li><li>• Pipe</li><li>• Eldstad</li></ul>	Selland Consult	Grokleiv	4540 ÅSERAL
PRO/KPR <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppmålingsteknisk</li></ul> UTF/KUT <ul style="list-style-type: none"><li>• Grunnarbeid</li><li>• Utsetting/innmåling</li><li>• Stikkeleidingar</li></ul>	Terrengtransport AS	Bue	4534 MARNARDAL
PRO/KPR <ul style="list-style-type: none"><li>• Sanitærinstallasjonar</li></ul> UTF/KUT <ul style="list-style-type: none"><li>• Sanitærinstallasjonar</li></ul>	Rørlegger Hagen		4540 ÅSERAL
PRO/KPR <ul style="list-style-type: none"><li>• Prosjektering fritidsbustad</li></ul> UTF <ul style="list-style-type: none"><li>• Tre og murarbeider</li><li>• Ovn/peis</li></ul>	Tonstad Sagbruk AS		4440 TONSTAD

## Opplysningar om tilgang til klage


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

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

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

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

## Underskrift

Stad	Dato	Sakshandsamar	Stempel/underskrift
Åseral	14.12.2004	Inger Lise Lund Stulien	 Åseral kommune Avd. for drift og utvikling Avdelingssjef <i>Lars Odin Engeli</i> Avd. sjef Lars Odin Engeli

## Kopi til

Vest-Agder Fylkesskattekontor v/ Torgeir Ilebekk	Dronningensgate 2A	4610 Kristiansand S
Tiltakshaver		

## Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

Enkle tiltak  
Ett-trinns søknadsbehandling  
Rammetillatelse

## Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning Ja Nei

Vedtaksdate

(fylles til ansettelsesloven)

Åseral kommune  
Avd. for drift og utvikling  
14.12.04 Tostulie

DRO 01/27

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

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser? Ja Nei

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

Eiendom/ byggested	Gnr 9	Bnr 8	Festnr 1347	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	Adresse Rådhuset			Postnr 4540	Poststed ÅSERAL	
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	Frittliggende Parkeringsplass	Tilbygg, påbygg, underbygg Anlegg Vei Vesentlige terrenginngrep			
	Endring av bygg	Konstruksjon	Fasade Reparasjon			
	Endring av bruk	Bruksendring	Vesentlig endring av tidligere drift			
	Riving	Hele bygg	Deler av bygg		Anlegg	
	Bygn.tekniske inst. *)	Nyanlegg	Endring		Reparasjon	
	Endring av boligenh.	Oppdeling	Sammenføyning			
	Innhegning, skilt	Innhegning mot veg	Reklame, skilt, innretning e.l.			
	Eiendomsdeling **)	Deling	Bortfeste	Sammenføyning		
Annet	- beskriv					
*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak		**) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelinneharer underskriver som tiltakshaver				

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

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	-	
Dispensasjonssøknader	B	-	0
Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	-	
Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	-	
Redegjørelser og tegninger	E	-	
Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	-	
Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	-	✓
Boligspesifikasjon i GAB	H	-	
Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	✓
Andre vedlegg	J	-	

<b>Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket</b>	<b>Tiltakshaver</b>
Foretak Selland Consult	Navn Tonstad Sagbruk AS
Adresse Grokleiv	Adresse
Postnr 4540	Postnr 4440
Poststed ÅSERAL	Poststed TONSTAD
Organisasjonsnr 918 11 409	Organisasjonsnr 966857595
Telefon 38 28 33 86	Telefon (dagtid) 38 37 78 81
Kontaktperson John Oddvar Selland	Enkeltperson Foretak/lag/sameie Off. virksomhet
Mobiltelefon 91 81 14 09	
E-postadresse postmaster@selland.no	E-postadresse
Dato 12.11.2004	Dato 29.11.2004
Underskrift 	Underskrift 
Gjentas med blokkbokstaver John Oddvar Selland	Gjentas med blokkbokstaver Lars Skeie

# Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

 Vedlegg nr  
**A-**

 Kommunens saksnr  
 DR1004/271

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

**Vedlegg til NBR 5174**

Opplysningene gjelder					
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Signering - ansvarlig søker
	Adresse				Postnr
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):		Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):		Senterpunkt angitt ved -
					X-koordinat:   Y-koordinat:

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

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

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

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

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

Oppmålt tomt	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	<input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal
			Punktfaste

Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	Antall etasjer (TEK § 4-1) Antall bruksenheter (NS 3940) Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5) Bebygd areal (NS 3940)	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum	
				<del>XXXXXXXXXX</del>	
		m <sup>2</sup>	95 m <sup>2</sup>	95	m <sup>2</sup>
		m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>
		Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket			

Vis beregning av grad av utnyttning

Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning >8 m
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avstand >15 m	<input type="checkbox"/> Nei
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta?	<input checked="" type="checkbox"/> Ja	Avstand >15 m	<input type="checkbox"/> Nei
	Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)			

## Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

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

## Tilknytning til veg og ledningsnett

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

## Næringsgruppe

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

## Bruksareal og antall etasjer

Bruksareal			Antall Etasjer
Bolig	Annet	Totalt	
95	0	95	1+hem

**Bruksareal til bolig**  
Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her.  
Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen.  
Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

Er det heis i bygningen?  
 Ja  Nei

**Bruksareal til annet enn bolig**  
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Fellet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.

**Bruksareal totalt**  
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.

## Bygningstype

Bygningstypekode 161	Se side 3 for valg av bygningstypekode.
-------------------------	---

**BOLIG**

Dersom bruksarealet til bolig er større enn bruksarealet til annet enn bolig, velges kode innen «Boig» (111–199). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

<p><b>Enebolig</b></p> <p>111 Enebolig 112 Enebolig med hybel/sokkelleilighet 113 Våningshus</p> <p><b>Tomannsbolig</b></p> <p>121 Tomannsbolig, vertikaldelt 122 Tomannsbolig, horisontaldelt 123 Våningshus tomannsbolig, vertikaldelt 124 Våningshus tomannsbolig, horisontaldelt</p> <p><b>Rekkehus, kjedehus, andre småhus</b></p> <p>131 Rekkehus 133 Kjede/atriumhus 135 Terrassehus 136 Andre småhus med 3–4 boliger</p>	<p><b>Stor boligbygning</b></p> <p>141 Stort frittliggende boligbygg på 2 etg. 142 Stort frittliggende boligbygg på 3 og 4 etg. 143 Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. eller mer 144 Store sammenbygde boligbygg på 2 etg. 145 Store sammenbygde boligbygg på 3 og 4 etg. 146 Store sammenbygde boligbygg på 5 etg. eller mer</p> <p><b>Bygning for bofellesskap</b></p> <p>151 Bo- og servicesenter 152 Studenthjem/studentboliger 159 Annen bygning for bofellesskap *</p>	<p><b>Fritidsbygning</b></p> <p>161 Hytter, sommerhus og lignende fritidsbygning 162 Helårsbolig som benyttes som fritidsbygning 163 Våningshus som benyttes som fritidsbygning</p> <p><b>Koie, seterhus og lignende</b></p> <p>171 Seterhus, sel, rorbu og liknende 172 Skogs- og utmarkskoie, gamle</p> <p><b>Garasje og uthus til bolig</b></p> <p>181 Garasje, uthus, anneks til bolig 182 Garasje, uthus, anneks til fritidsbolig 183 Naust, båthus, sjøbu</p> <p><b>Annen boligbygning</b></p> <p>193 Boligbrakker 199 Annen boligbygning (sekundærbolig reindrift)</p>
--	---	---

**ANNET**

Dersom bruksarealet ikke omfatter bolig eller bruksarealet til bolig er mindre enn til annet, velges kode innen «Annet» (211–840). Ved valg av kode velges den med størst andel av arealet.

**INDUSTRI OG LAGER**

**Industribygning**

211 Fabrikbygning  
212 Verkstedsbygning  
214 Bygning for renseanlegg  
216 Bygning for vannforsyning bl.a. pumpestasjon  
219 Annen industribygning \*

**Energiforsyningsbygning**

221 Kraftstasjon (> 15 000 kVA)  
223 Transformatorstasjon (> 10 000 kVA)  
229 Annen energiforsyning \*

**Lagerbygning**

231 Lagerhal  
232 Kjæle- og fryselager  
233 Silobygning  
239 Annen lagerbygning \*

**Fiskeri- og landbruksbygning**

241 Hus for dyr/landbruk, lager/silo  
243 Veksthus  
244 Driftsbygning fiske/fangst/oppdrett  
245 Naust/redskaps hus for fiske  
248 Annen fiskeri- og fangstbygning  
249 Annen landbruksbygning \*

**KONTOR OG FORRETNING****Kontorbygning**

311 Kontor- og administrasjonsbygning, rådhus  
312 Bankbygning, posthus  
313 Mediabygning  
319 Annen kontorbygning \*

**Forretningsbygning**

321 Kjøpesenter, varehus  
322 Butikk/foretningsbygning  
323 Bensinstasjon  
329 Annen forretningsbygning \*  
330 Messe- og kongressbygning

**SAMFERDSEL OG KOMMUNIKASJON****Ekspedisjonsbygning, terminal**

411 Ekspedisjonsbygning, flyterminal, kontrolltårn  
412 Jernbane- og T-banestasjon  
415 Godsterminal  
416 Postterminal  
419 Annen ekspedisjon- og terminalbygning \*

**Telekommunikasjonsbygning**

429 Telekommunikasjonsbygning \*

**Garasje- og hangarbygning**

431 Parkeringshus  
439 Annen garasje-/hangarbygning \*

**Veg- og trafikktilsynsbygning**

441 Trafikktilsynsbygning  
449 Annen veg- og biltilsynsbygning \*

**HOTELL OG RESTAURANT****Hotellbygning**

511 Hotellbygning  
512 Motellbygning  
519 Annen hotellbygning \*

**Bygning for overnatting**

521 Hospits, pensjonat  
522 Vandrer-, fenehjem  
523 Appartement  
524 Camping-/utleiehytte  
529 Annen bygning for overnatting \*

**Restaurantbygning**

531 Restaurantbygning, kafébygning  
532 Sentralkjøkken, kantinebygning  
533 Gatekjøkken, kioskbygning  
539 Annen restaurantbygning \*

**KULTUR OG UNDERVISNING****Skolebygning**

611 Lekepark  
612 Barnehage  
613 Barneskole  
614 Ungdomsskole  
615 Kombinert barne- og ungdomsskole  
616 Videregående skole  
619 Annen skolebygning \*

**Universitets-, høyskole og forskning**

621 Universitet/høyskole m/auditorium, lesesal mv.  
623 Laboratoriebygning  
629 Annen universitets-, høyskole og forskningsbygning

**Museums- og biblioteksbygning**

641 Museum, kunstgalleri  
642 Bibliotek/mediatek  
643 Zoologisk-/botanisk hage (bygning)  
649 Annen museum-/biblioteksbygning \*

\*) eller bygning som har nær tilknytning til/tjener slike bygninger

**Idrettsbygning**

651 Idrettshall  
652 Ishall  
653 Svømmehall  
654 Tribune og idrettsgarderobe  
655 Helsesstudio  
659 Annen idrettsbygning \*

**Kulturhus**

661 Kino-/teater-/opera-/konsertbygning  
662 Samfunnshus, grendehus  
663 Diskotek  
669 Annen kulturhus \*

**Bygning for religiøse aktiviteter**

671 Kirke, kapell  
672 Bedehus, menighetshus  
673 Krematorium/gravkapell/bårehus  
674 Synagoge, moske  
675 Kloster  
679 Annen bygning for religiøse aktiviteter \*

**HELSE****Sykehus**

719 Sykehus \*

**Sykehjem**

721 Sykehjem  
722 Bo- og behandlingssenter  
723 Rehabiliteringsinstitusjon, kurbad  
729 Annen sykehjem \*

**Primærhelsebygning**

731 Klinik, legekontor/-senter/-vakt  
732 Helse-/sosialsenter, helsestasjon  
739 Annen primærhelsebygning \*

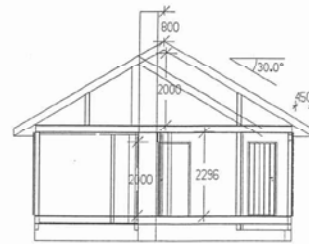
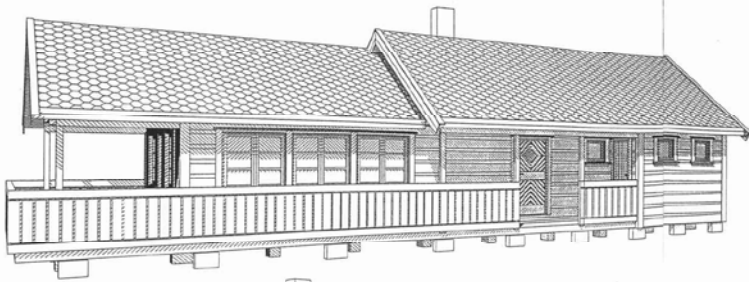
**FENGSEL, BEREDSKAP O.A.****Fengselsbygning**

819 Fengselsbygning \*

**Beredskapsbygning**

821 Politistasjon  
822 Brannstasjon, ambulansesetasje  
823 Fyrstasjon, losstasjon  
824 Stasjon for radarovervåk. av fly-/skipstrafikk  
825 Tilfluktsrom/bunker  
829 Annen beredskapsbygning \*  
830 Monument  
840 Offentlig toalett

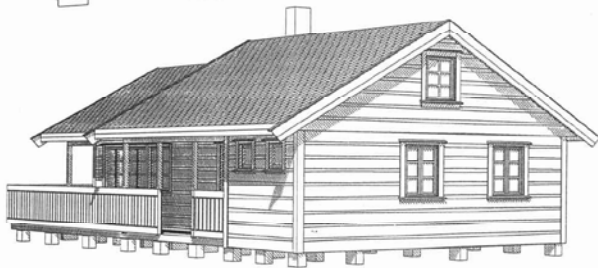




04/00703  
001

13.12.04

9/8-1347



**BJORNSTAD 79+ MED HEMS**

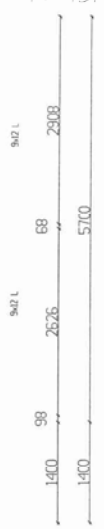
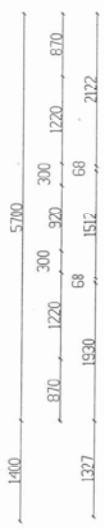
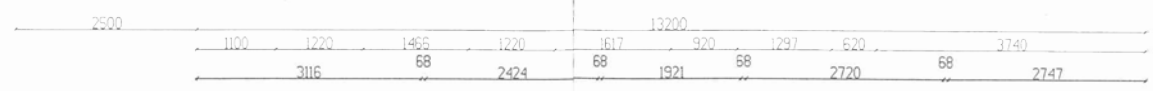
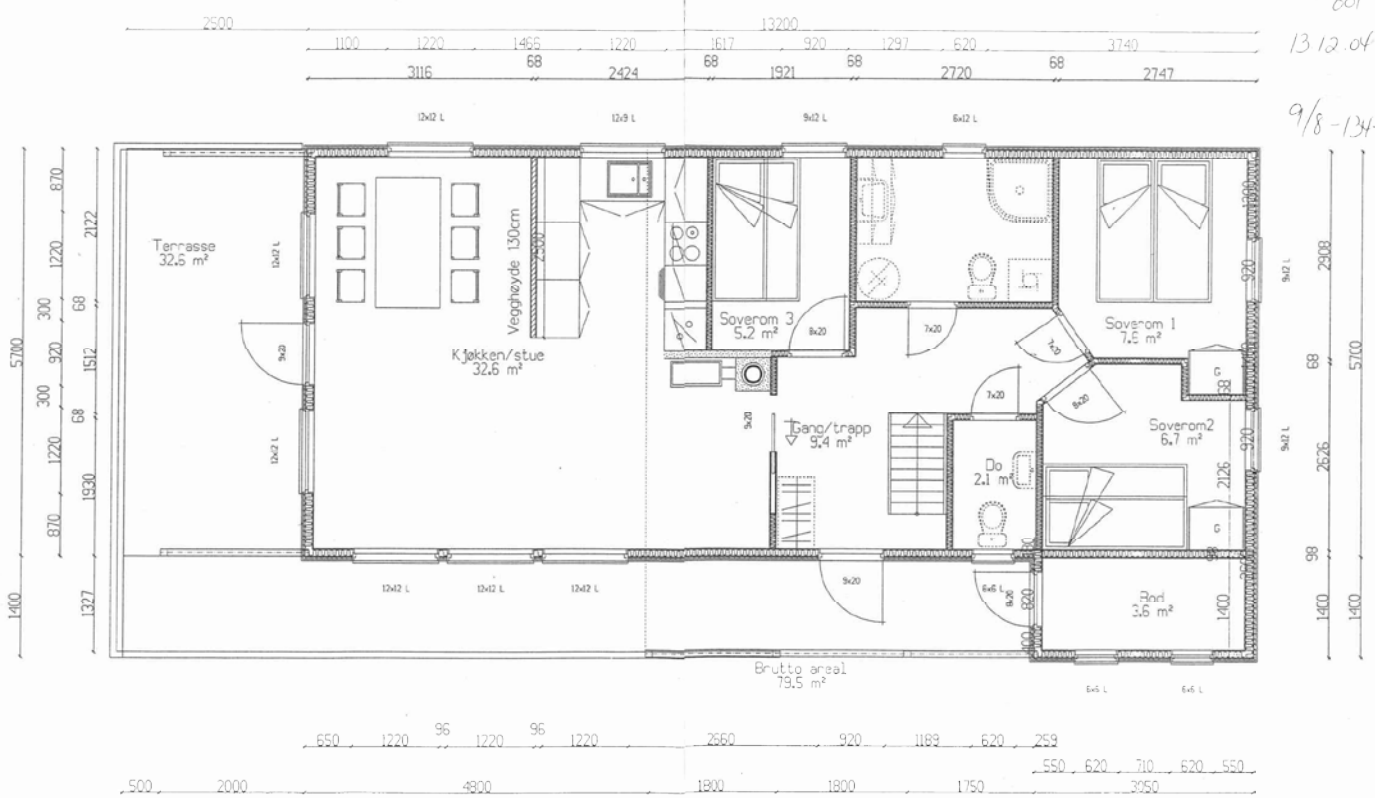
<b>SIRDALSHYTTA</b>	<b>Tiltektshaver</b> TONSTAD SAGBRUK AS	<b>Dato</b> 24.07.03
Tonstad Sagbruk A/S	<b>Bjggesløss</b> TOMT 1338 BORTELD	<b>Tagr</b> ferje
For 966 857 595 mvo	<b>Kommune</b> ASERAL	<b>Prosjekt</b> Bjornst-1
4440 TONSTAD	<b>Gata</b> Byr	<b>Tagnumr</b> 506
Tlf. 38 37 78 80 - Fax 38 37 05 12	<b>Målt 1 :</b>	
Med forbehold om feil	<b>PRESENTASJON</b>	

© Tegningen er beskyttet. LAA, lov om opphavsrett

04/007p3  
col

13.12.04

9/8-1347



Returneres til  
Meglerhuset Sædberg AS (38 17 89 00)  
Postboks 238  
4663 KRISTIANSAND S  
Org. nr.: 979 440 669

Ref. nr.: 2139

TINGLYST  
21 APR 2006  
Kristiansand tingrett  
Dagboknr. 2013

Skjøte<sup>1)</sup>

Oppdragsnr.  
14505

1. Eiendommen(e) 2)		Opplysningene i feltene 1-6 registreres i grunnboken				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.	Ideell andel
1026	ÅSERAL	9	8	1347		1/1

Overdragelsen gjelder bygg på festet grunn	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	Overdragelsen omfatter transport av festeretten	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Godkjenning fra bortfester er ikke nødvendig i.h.t. tomtefesteloven kapittel 4 eller avtale	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Bortfester har godkjent overdragelsen og underskrevet i felt for underskrifter og bekreftelser	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Omfatter overdragelsen ideell andel, herunder eierseksjon, skal andelens størrelse oppgis	Størrelse ideell andel	Eiendommen ligger til en annen eiendom som tilbehør etter avhendingslovens § 3-4 annet ledd bokstav d	<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
Beskaffenhet:			
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Bebygd <input type="checkbox"/> 2 Ubebygd			
Bruk av grunn:			
<input type="checkbox"/> B Bolig-eiendom <input checked="" type="checkbox"/> F Fritids-eiendom <input type="checkbox"/> V Forretning/kontor <input type="checkbox"/> I Industri <input type="checkbox"/> L Landbruk <input type="checkbox"/> K Off.vei <input type="checkbox"/> A Annet			
Type bolig:			
<input checked="" type="checkbox"/> X FB Frittligg. eiebolig <input type="checkbox"/> TB Tomannsbolig <input type="checkbox"/> RK Rekkehus/kjede <input type="checkbox"/> BL Blokk-leilighet <input type="checkbox"/> AN Annet			

2. Kjøpesum		Utlyst til salg på det frie marked
Kr 1.200.000,-	***EnMillionToHundreTusen00/100 Kr	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
Omsetningstype		
<input checked="" type="checkbox"/> 1 Fritt salg <input type="checkbox"/> 2 Gave (helt eller delvis) <input type="checkbox"/> 3 Ekspropriasjon <input type="checkbox"/> 4 Tvangsauksjon <input type="checkbox"/> 5 Uskifte <input type="checkbox"/> 6 Skifte-oppgjør <input type="checkbox"/> 8 Annet		
Kjøpesummen er oppgjort på avtalt måte		

3. Salgsverdi/avgiftsgrunnlag 3)	
Gjelder overføring av nyoppført bygg på festet tomt og utløser ikke dokumentavgift.	
Kr	<i>Første gangs anfering som ikke belignes er tatt i bruk</i>

4. Overdras fra		
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Ideell andel
88 64 87 452	Bortelid Hyttebygg AS	1/1
190752 [redacted]	Asbjørn Bortelid	1/1

5. Til			
Fødselsnr./Org.nr.(11/9 siffer) 4)	Navn	Fast bosatt i Norge	Ideell andel
10 04 45 [redacted]	Jarl Norleif Severinsen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
09 07 46 [redacted]	Turid Sonja K. Severinsen	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	1/2
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	

6. Særskilte avtaler  
Obs! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses



Doknr: 2013 Tinglyst 21.04 2006 Emb 039  
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Utsteders dato og underskrift (ved i/sark):

20/4 - 06

*Andr. Bortelid*

(c) Midas Data AS - EmProf.Skjøte1 - Versjon 2005-4-B

Side 1 av 6

Andre avtaler (som ikke skal tinglyses)

**7. Kjøpers/erverters erklæring ved overdragelse av boligseksjon 5)**

Jeg/vi erklærer at mitt/vårt erverv av seksjonen ikke strider med eierseksjonsloven § 22, 3. ledd.

Sted, dato

Kjøper/erverters underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

**8. Erklæring om sivilstand m.v. 6)**

1. Er utsteder(ne) gift eller registrert(e) partner(e) ?

 Ja  Nei Hvis ja, må også spørsmål 2 besvares

2. Er utstederne gift eller registrerte partnere med hverandre og begge underskriver som utsteder?

 Ja  Nei Hvis nei, må også spørsmål 3 besvares

3. Gjelder overdragelsen bolig som utsteder(ne) og dennes(deres) ektefelle(r) eller registrerte partnere(e) bruker som felles bolig?

 Ja  Nei Hvis ja, må ektefellen(e)/registrert(e) partner(e) samtykke i overdragelsen

**9. Underskrifter og bekreftelser**

Sted, dato

Kristiansand 20.04.06

Utstedeers underskrift 7)

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver for Arvid Dolsvåg, ikt

På vegne av Bortelid Hyttebygg AS

Arvid Dolsvåg, ikt firmaattest



Som ektefelle/registrert partner samtykker jeg i overdragelsen

Dato

Ektefelles/registrert partners underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

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

1. vineunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver


**Camilla Nilsen Eie**

Adresse

Statsaut. eiendomsmegler MNEF

2. vineunderskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Adresse

Bortfesteres underskrift

Gjentas med maskin eller blokkbokstaver

Utstedeers dato og underskrift (ved løsark) :

Side 2 av 6

**Festekontrakt  
 for hyttetomter**

TINGLYST  
 21 APR 2006  
 Kristiansand tingrett  
 Dagboknr. 2013

Returadresse  
**Mæglerhuset  
 Sædberg as**  
 Staboul, eiendomsmeglarfirma MNEF



Eiendommen(e)		G.nr	B.nr	Festenr	Underfestenr
Kommunenr.	Kommunenavn				
1026	A'ceral	9	8	1347	
Beskaffenhets:		Anvendelse av grunn:			
1. Ubebygd <input checked="" type="checkbox"/>	2. Bebygd <input type="checkbox"/>	Fritidseiendom <input checked="" type="checkbox"/>	Landbruk <input type="checkbox"/>	Annet <input type="checkbox"/>	

2. Bortfestes av:		Ideell andel
Fodselsnr / Org.nr (11/9 siffer)	<i>Asbjørn Rortelid</i>	
19101752	4540 A'ceral	

3. Til		Ideell andel
Fodselsnr / Org.nr (11/9 siffer)	<i>Jarl Norleif Severinsen</i>	1/2
11004145	<i>Turid Sonja K. Severinsen</i>	1/2
01907416		

<b>4. Festeavgift pr. år</b>
Kr. <i>2500,-</i>

<b>5. Festetid</b>
Antall år: <i>80</i>   Regnet fra dato: <i>01.09.98</i>

<b>6. Panterett for festeavgift</b>		
Bortfester har panterett i festeretten og bygning på tomten for	3 år	forfalt festeavgift
Bortefesterens panterett skal ha 1. prioritet		

### **7. FORKJØPSRETTE:**

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

### **8.1 TOMTENS BELIGGENHET:**

Feste gjelder:

a) Punktfeste på eiendommen..... G.nr. 9..... B.nr. 8.....  
 Tomta gis festnr..... 1347 ..... i Bortelid hyttefelt

b) Feste av avgrenset areal  
 på eiendommen..... G.nr....., B.nr.....  
 Tomta er oppmålt ifr. vedlagte delingsforretning hvor tomtas grenser er angitt

### **8.2 FESTERENS INNLØSNINGSRETT:**

Festeren har innløsningsrett i samsvar med reglene i den nye tomtefesteloven § 33. Innløsningsretten inntreffer når det har gått 50 år av festetiden, og senere hver gang det har gått 10 nye år. Krav om innløsning må settes frem skriftlig senest 1 år etter innløsningstiden er inne. Gjennomføringen av innløsningen skal skje i samsvar med §§ 36-37 i den nye tomtefesteloven.

### **8.3 OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE:**

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygning som er eller blir oppført, ifr tomtefestelovens §§ 18-19 og panteloven §§ 2-3. Bortfester kan også under dette punktet gjøre gjeldende Løysningsrettsloven av 1994 § 8.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsfølger.

### **8.4 VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTEHAVERNE:**

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt
- tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort
- bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran pantehaver.

3

**8.5 FESTEAVGIFTENS BETALING OG REGULERING AV FESTEAVGIFTEN:**

Betaling av årlig festeavgift skal skje forskuddsvis innen 1. januar hvert år. Betalingen skal rettes til bortfesters konto: [REDAKERT]. Ved forsinket betaling beregnes det forsinkelsesrente utfra den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrentesats.

Festeavgiften skal reguleres hvert 5 år i samsvar med konsumpris indeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni før avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen. Skulle bortfester ønske å la det gå mer en 5 år mellom reguleringene for å få samtidig reguleringstid for alle festekontrakter på sin grunn, skal ikke fester kunne motsette seg dette.

**8.6 ANSVAR FOR OMKOSTNINGER/ UTGIFTER:**

Festeren skal dekke utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten, herunder gebyr for kartforetning/ oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr og evt. tariffmessig meglerprovisjon.

Fester er ansvarlig for å betale sin del av grunnlagsinvesteringene. Betalingen av festers andel skal skje senest ved underskrift av denne kontrakt. Festers andel av grunnlagsinvestering utgjør kr. \_\_\_\_\_.

Fester forplikter seg videre for egen regning å koble seg til offentlig vann- og kloakknett. Fester forplikter seg videre til å dekke alle løpende utgifter, herunder både variable og faste utgifter, forbundet med vann-, kloakk- og renovasjonstjenester. Fester er også forpliktet til å dekke utgifter til vedlikehold av vei og snøbrøyting.

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

Bortelid Fjellpark	kr.	4001,-
Renovasjon:	kr.	980,-
Vann/ kloakk	kr.	3550,-
Vei med snøbrøyting	kr.	500,-
Sum:	kr.	5430,-

Dersom det kommer offentlige pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a, forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

**8.7 VEIER,ADKOMST OG PARKERING ETC**

For å komme til sin hytte, gis fester rett til å benytte eksisterende veger på bortfesters eiendom. Der det ikke er veg og adkomstveg blir anlagt, plikter festern å være med og dekke opparbeidelseskostnadene. Festern må også være med og dekke vedlikeholdskostnadene for veg som han bruker. Parkering foregår etter avtale med bortfester.

**8.8 HOGST,TERRENGBEHANDLING JAKT, FISKE, BEITE, M.Vv**

Festern har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg, anlegg, el.ledning eller telefonledning, foreta utgraving eller oppdemming i anledning vannforsyning uten tillatelse fra bortfester. Bortfester kan drive hogst i området, men plikter da å ta hensyn til hytter, bl.a slik at området ikke blir snauhogd. Festern kan i rimlig grad kreve å få fjernet trær som hindrer utsikt.

s. 5/4

4

**8.9 FREMTIDIG UTVIKLING**

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplanen datert 27/10/98, er ikke tillat med mindre reguleringsplanene blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av kabler for elektrisitet, telefon eller fjernsyn, og fester forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg

passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene til jordkabel over sin tomt

**8.10 BYGGEPLIKT**

Kontrakten opphører hvis tomte ikke er bebygd innen 5 år fra kontrakten er inngått.

**8.11 TVISTER**

Enhver tvist om forståelse av denne kontrakt, avgjøres ved voldgiftsbehandling etter bestemmelsene i tvistemålsloven kapittel 32, dog slik at voldgiftsretten skal bestå av 3 medlemmer oppnevnt av Sorenskriveren i Mandal. Sistnevnte skal også utpeke voldgiftsrettens formann blant de 3 medlemmene. den rettskrets som eiendommen ligger i, vedtas som verneeting

Denne kontrakten er utstedt i 2-10-eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

**9 UNDERSKRIFTER**

..... *F. Sæverid* ..... den *27/10* ..... 19*98* .....

..... *Asbjørn Bertelid* .....  
Bortfester

..... *Asbjørn Bertelid* .....  
Gjentaes med maskin el. blokkbokstaver

✓ *Turid K. Severinsen* .....

TURID K. SEVERINSEN

✓ *Jarl Severinsen* .....  
Fester

..... *Jarl Severinsen* .....  
Gjentaes med maskin el. blokkbokstaver

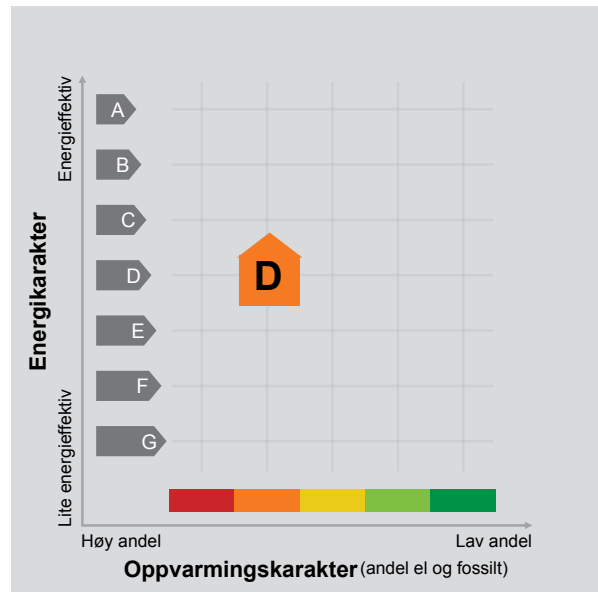
Reitt kopi/bekreftes  
Sign: *[Signature]*  
Moglerhuset  
Sædberg as  
Statist. eiendomsogieretning MEF





# ENERGIATTEST

Adresse	Stedjejuvet 32
Postnummer	4540
Sted	ASERAL
Kommunenavn	Åseral
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	8
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	1347
Bygningsnummer	22318950
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2024-13241
Dato	22.08.2024



**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](http://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)

- **Vask med fulle maskiner**
- **Montering tetningslister**

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

- **Luft kort og effektivt**
- **Spar strøm på kjøkkenet**

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](http://www.energimerking.no/beregninger).

<b>Bygningskategori:</b>	Småhus
<b>Bygningstype:</b>	Fritidsbolig
<b>Byggeår</b>	2005
<b>Bygningsmateriale:</b>	Tre
<b>BRA:</b>	90
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk  
Ved

**Ventilasjon** Periodisk avtrekk





---

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://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](http://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](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: Redusér innetemperaturen

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

### Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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.

## **Bygningsmessige tiltak**

### **Tiltak 12: Montering tetningslister**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 13: 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 14: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

### **Tiltak 16: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**

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

### **Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 19: 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.



# Ring oss for tilbud!

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

**Vi ser frem til at du tar kontakt!**



**Anders Kjebekk**

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 05 28

Mob.: 979 94 207

anders.kjebekk@sor.no

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Rett skal være rett. For alle.

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

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

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

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

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.



# HELP Renteforsikring

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

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

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



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



Eiendom:

Stedjejuvet 32, 4540 ÅSERAL

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

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

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

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

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

Budgiver er:  Forbruker  Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

## Finansiering av kjøpet:

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

### Budgiver 1

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

### Budgiver 2

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

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

Dato/sted	Dato/sted

Signatur

Signatur

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

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

## FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



**SØRMEGLEREN**

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

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