

Berge 46

Bortelid



Prisantydning: **kr 890 000,-**



SØRMEGLEREN



sormeqleren.no



Koselig hytte med flott beliggenhet på Berge

OMRÅDE

Bortelid

ADRESSE

Berge 46, 4540 ÅSERAL

Prisantydning

kr 890 000,-

Omkostninger: **kr 39 750,-**

Totalpris: **kr 929 750,-**

Kommunale avgifter: **kr 3 998,- per år**

BRA-i: 54 m²

BRA Total: 54 m²

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1975

Soverom: 2

Eierform bygning: Eiet

Eierform tomt: Festet



Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

950 00 000

geir.johansen@sormegleren.no

Sørmeqleren AS, avd. Lund

Østre Ringvei 22, 4632 KRISTIANSAND S

38 02 22 22

sormegleren.no

BERGE 46

OM BOLIGEN

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 2, festenummer 154 i Åseral kommune.

Areal

BRA - i: 54 m²

BRA totalt: 54 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 54 m² Stue/kjøkken , Soverom , Soverom 2, Gang , Bod 2, Do

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

Bod er ikke måleverdig pga lav takhøyde, ca kvm gulvflate (9 kvm).

Bygningssakkyndigs kommentar til arealoppmåling

Terrasse kun ca areal.

Tomtetype

Punktfestet

Tomtebeskrivelse

Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfestet. Grunneier er Thor Kjell Kaddeberg og Reidunn Kaddeberg. Årlig festeavgift er pr. 2024 kr 3 858,-. Neste regulering av festeavgiften er i 2025. Festeavgiften indeksreguleres hvert femte år iht. festekontrakten. Det gjøres oppmerksom på at grunneier skal godkjenne overdragelsen. Se vedlagte festekontrakt.

Beliggenhet

Sentralt, solrikt, barnevennlig og populær beliggenhet på Berge. Utsikt. Alpinanlegg, oppkjørte skiløyper og matbutikk i umiddelbar nærhet. Nydelig turterreng sommer som vinter. Godt utvalg med oppkjørte skiløyper på vinteren og gode bade- og fiskemuligheter på sommeren. Det kan også nevnes blant annet flotte badeplasser med sandstrand, frisbeegolf bane, minigolf, sykkeløype, bensinpumper og el-bil ladere like i nærheten. Bortelid ligger ca. 650 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder. Avstand 99 km. fra Kristiansand, 110 km. fra Mandal, 127km. fra Arendal og 237 km. fra Stavanger.

Adkomst

Fra Kristiansand: følg RV 9 mot Evje, ta av til venstre i rundkjøringen ved ESSO-stasjonen på Hornnes. Følg skilting mot Bortelid. Når du kommer opp til Bortelid ta første vei til venstre før Bortelidtjønna og følg veien oppover. Når du er på toppen hold til høyre og ta første vei til venstre og hytten ligger innerst i veien og er merket med Sørmeqleren til salgs plakat. Fellesvisning vil bli skiltet.

Bygningssakkyndig

M2 Takst AS v/Andreas Natvig

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Trevinduer med koblet glass. Inngangsdør i tre. Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Etasjeskille: Gulvdekke/konstruksjon i tre

Sammendrag selgers egenerklæring

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja, nytt arbeid 2014. Utført av faglært. Ny taktekking og ny terrasse og oppdekking og sikring av hytte etter store snømengder. Firma som utførte arbeidet var Nilsens Bygg AS. Har dokumentasjon på arbeidet.

17. Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser? Ja, Hytta måtte rettes opp etter store snømengder i 2014. Den ble forsterket med støttebjelke i stål.

18. Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? Ja, Etter befarings av branntilsynet ble pipa rehabilitert med Isodor, utført av Pipefiks i Vennesla. Ny vedovn satt inn (Jøtul F 602). Arbeidet ble utført i november 2023.

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Noe råte nederst på noen av de stående panelene utvendig.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Innhold

Gang, stue/kjøkken, do-rom, 2 soverom og bod.

Standard

Koselig hytte med følgende innhold. Gang med garderobeplass, Stue med vedovn, peis og spiseplass. Åpen kjøkkenløsning med enkel eldre innredning. Komfyr og kjøleskap. Do-rom med biotoelet. 2 soverom med til sammen 6 sengeplasser. Bod. 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 23.09.2024, og er gyldig i 1 år etter befæringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakkyndigs konklusjon:

Hytte bygget 1975. God beliggenhet, kjørevei helt frem sommer, og like ved skiløype vinterstid. Enkel eldre hytte. Nyere taktekking, ellers eldre bygningsdeler og noe etterslep vedlikehold. Utbedringer 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. Det må gjøres oppmerksom på at hytten har en enklere byggeskikk enn hva man kan forvente ut fra dagens byggeskikk. 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:

TG3:

Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag. Det er fuktskjolder rundt luftelyre toalett. Det er stedvis råte i vannbord vinduer og vindski bod.

Utvendig > Veggkonstruksjon: Eldre kledning. Det er punkter med råte/dårlig kledning som bør byttes. Kan være bakenforliggende avvik. Bak bod så ligger barnåler mm inntil kledning noe som medfører en økt påkjenning av fukt og potensiell råte og avvik. Det bør være fri luft mellom terreng og kledning.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift. Det er horisontale spiler på rekkverk. Dette tillates ikke i dagens forskrifter med mindre man setter på glass/plast eller annen løsning på innvendig side som forhindrer klatremulighet for barn mm. Ved inngang er det noe sig/skjevhet og dårlige bord, tg3. Stedvis malingflass og værslitasje.

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Ingen avtrekk/ventiltor.

TG2:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft: Om man ser hytta fra avstand så vil man se at det er en svai i takkonstruksjon.

Utvendig > Vinduer: Eldre vinduer med koblet glass (med unntak av bod). Alder og værslitasje mellom glass som fuktmerker mm.

Utvendig > Dører: Eldre dør, tar litt i dørsvill. Lysglimt mellom karm og dørblad,trekk vil oppleves.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Ikke unormalt utfra alder.

Innvendig > Pipe og ildsted: Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning: Eldre innredning men bruksverdi dersom ønskelig.

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

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter: Enklere byggeskikk med punktfundamenter. Det er vanlig at vedlikehold kan forekomme. Det er noe skjevheter gulv inni hytta som tilsier noe tidligere sig. Det er etablert enkelte enkle trepunkter, disse har liten funksjon.

Tomteforhold > Terrengforhold: På baksiden av hytten er det fall i terreng som medfører økt påkjenning fra overvann. Å utbedre dette fullt ut vil ikke være mulig, men man må forsøke å gjøre løsningen mest mulig funksjonell. Oppsyn, vurdere drengrøfter etc.

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.

Kan om ønskelig overta en del av steintøy mm. som er i hytta. Alle møbler.

Hvitevarer

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap/kombiskap, komfyr/stekeovn/koketopp. Kjøleskap av typen "minikjøleskap". Liten gasskoketopp med 3 bluss.

Parkering

Parkering ved hytte sommerstid og på felles parkering ved Bortelid tjønna vinterstid hvor man har 2 parkeringsbevis ihht. festekontrakt. Da følger man bare skiløypen oppover mot hytten.

Forsikringselskap

Watercircles Norge AS

ENERGI

Energikarakter

Ikke angitt

Energifarge

Ikke angitt

Info energiklasse

Eiendommen er ikke energimerket. Det følger av forskrift om energimerking § 5 at dersom selger etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning innen ett år etter avtale om salg er inngått.

ØKONOMI

Kommunale avgifter

Kr 3 998 pr. 2024

Info kommunale avgifter

Beløpet inkluderer renovasjon (kr. 3 553,-) og feie- tilsynsavgift (kr. 445,- pr. pipeløp).

Formuesverdi sekundær

Kr 359 260 pr. 2022

Andre utgifter

Bortelid Utmarkslag:

Vannpostavgift. Ved avmelding kreves dokumentasjon fra Åseral kommune kr. 1 742,-

Vei- og brøyteavgift, parkering på gamle fellesparkeringer kr. 2 602,-

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:

4224/9/2/154:

Heftelser:

12.04.1976 - Dokumentnr: 1371 - Erklæring/avtale. Gjelder feste. Med flere bestemmelser. Festetid: 30 år. Årlig avgift NOK 400. Bestemmelser om forlengelse. Leien kan reguleres. Kontrakten kan ikke overdras/utleies uten samtykke fra hjemmelshaver/utleier. 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 ikke ferdigattest for eiendommen. Det utstedes ikke ferdigattest for tiltak som er omsøkt før 1. januar 1998, jf. pbl § 21-10 femte ledd. Det foreligger heller ikke midlertidig brukstillatelse på grunn av alder. Manglende brukstillatelse kan innebære at tiltaket ikke lovlig kan tas i bruk. Kjøper overtar risikoen og ansvar for manglende ferdigattest/brukstillatelse på eiendommen.

Det foreligger tillatelse for tilbygg, datert 21.12.1987.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av pipe, datert 21.06.2024.

Kommunen opplyser at det ikke foreligger noen godkjente byggetegninger i deres arkiv annet enn tegninger av tilbygg (bod) fra 1987. Dette medfører at megler ikke kan kontrollere at bruken av rommene i boligen samsvarer med det de er godkjent som. Eventuelle pålegg/søknader som følge av ulovlige tiltak på eiendommen er kjøpers risiko og ansvar.

Vei, vann og avløp

Ikke tilkoblet offentlig vann- og avløp.

Adkomst over grunneiers eiendom med vedlikeholdsplikt.

Det gjøres oppmerksom på at i kommuneplanen, vedtatt 08.09.11, pkt. 11.3 c) står følgende: "Det kan gis pålegg om at eksisterende fritidsboliger skal knytte seg til offentlig vann- og avløpsnett". Den 30.06.21 ble det innført obligatorisk tilkobling til eksisterende hytter. Åseral kommune opplyser i mail 23.09.24 at det p.t. ikke er gitt pålegg om påkobling.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, tilhører reguleringsplan for Bortelid, datert 27.11.1997. 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.

Punktfestetomten ligger i nærheten av område som er regulert til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel. Hytten kan leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår ifølge festekontrakten.

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 eiendomsmeidler 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 890 000 / Kr 929 750

Omkostninger kjøpers beskrivelse

890 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

22 250,00 (Dokumentavgift)

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

500,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

23 250,00 (Omkostninger totalt (uten HELP Boligkjøperforsikring))

39 750,00 (Omkostninger totalt (med HELP Boligkjøperforsikring))

913 250,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten HELP Boligkjøperforsikring))

929 750,00 (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

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Egenandel kr. 4 000,- påløper i tvistesaker. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar fra kr 4.100,- til kr 6.400,- avhengig av boligtype, i honorar for hver forsikringsavtale som formidles på Boligkjøperforsikring, samt kr 1 000,- i honorar for Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Meglers vederlag er avtalt til kr 55 000,00 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 94 640,00,- 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

Unni Elisabeth Flatebø

Ansvarlig megler

Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler

geir.johansen@sormegleren.no

Tlf: 950 00 000

Sørmegleren AS, avd. Lund, Østre Ringvei 22

4632 KRISTIANSAND S

Tlf: 380 22 222

Organisasjonsnummer: 9441 21 331

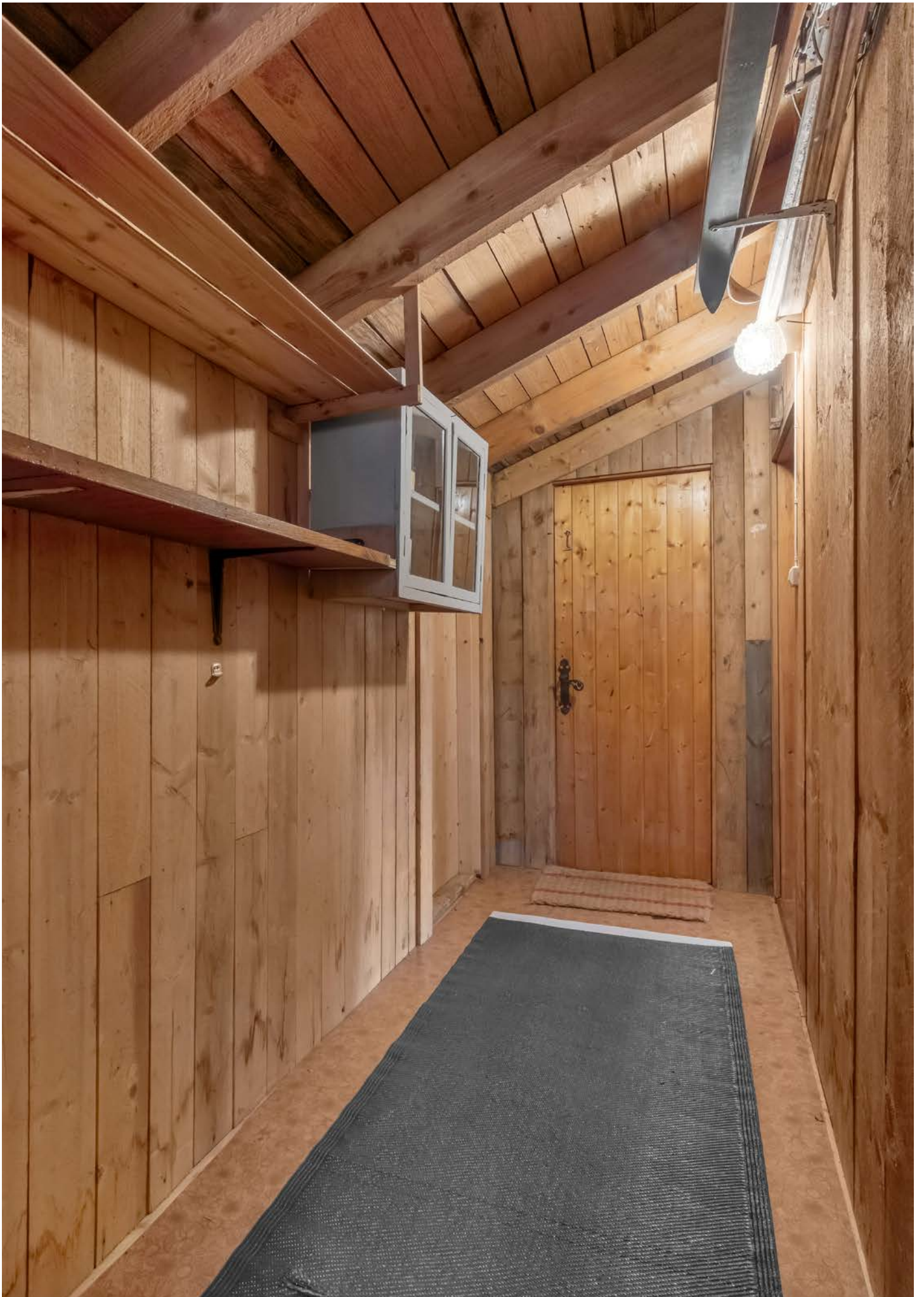
Salgsoppgavedato

27.09.2024













Nabolagsprofil

Berge 46

Høyde over havet

596 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 39 min	🚗
🚗 Bortelid Linje 178	16 min	🚶 1.2 km
🚗 Bortelid skisenter Linje 178	22 min	🚶 1.6 km

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 37 min	🚗
Arendal	1 t 56 min	🚗
Stavanger	3 t 34 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Bortelid	16 min	🚶
------------	--------	---

Vintersport

Alpin

- Bortelid Skisenter
- Kjøretid: 5 min
- Skitrek i anlegget: 6



Aktiviteter

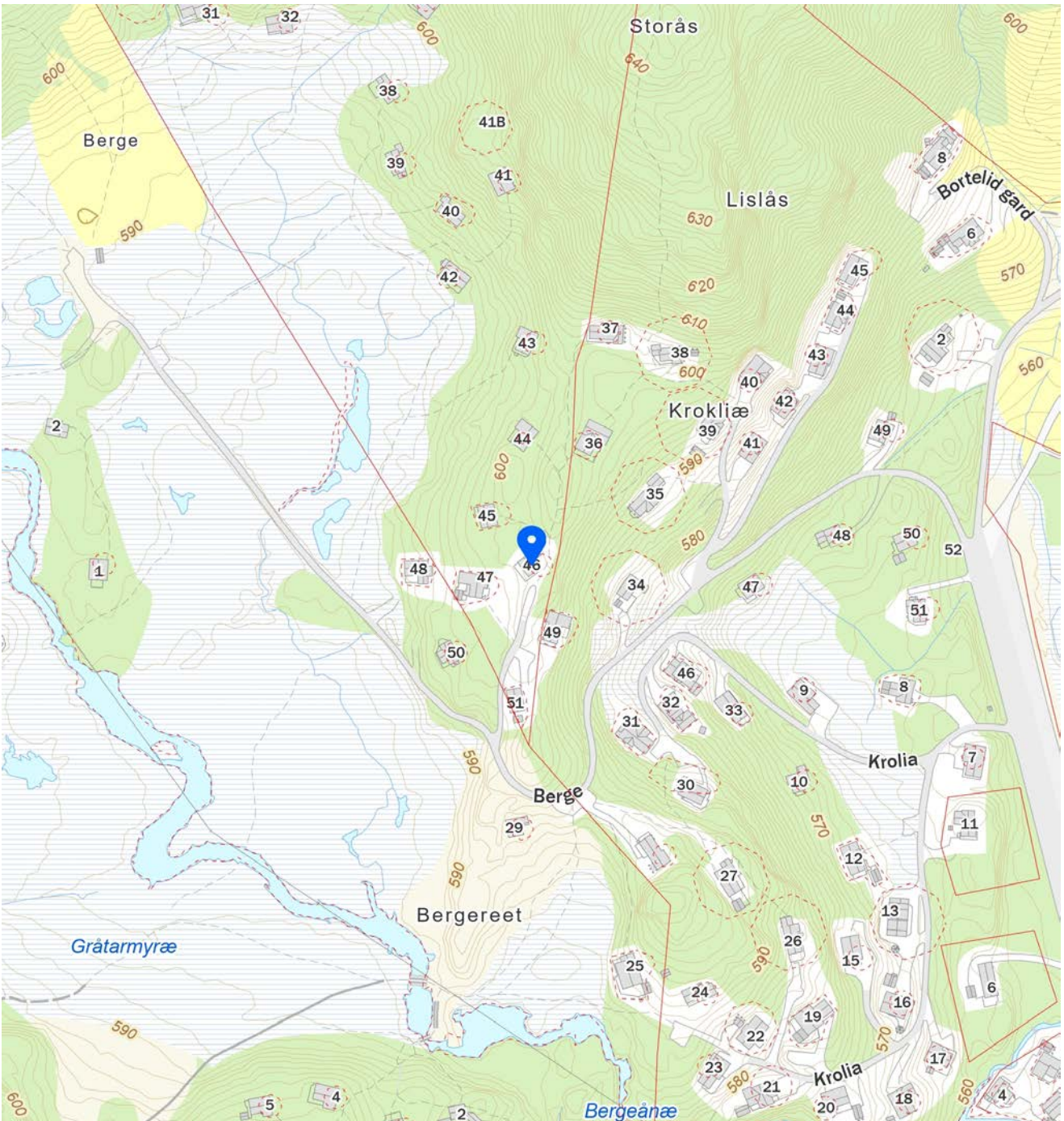
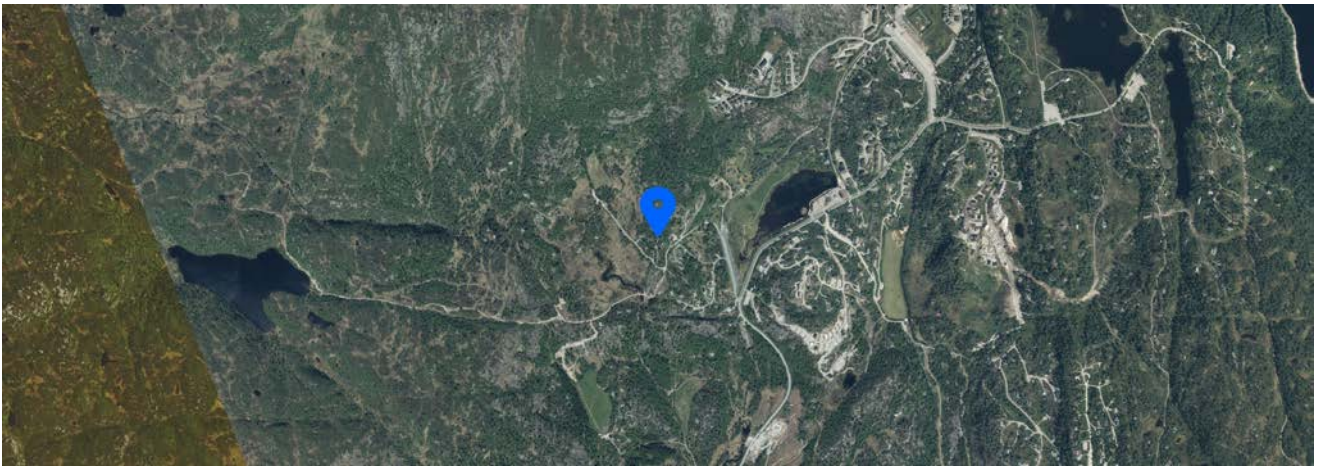
Minigolf	17 min	🚶
Bortelid Skiskytterstadion	5 min	🚗
Frisbeegolf	5 min	🚗

Sport

🏐 Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	13 min	🚗 10 km
🏐 Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	28 min	🚗 26.9 km

Dagligvare

Nærbutikken Bortelid	17 min	🚶
----------------------	--------	---



LØSØRE- OG TILBEHØRSLISTE

Gjeldende fra januar 2020



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

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

..forts. neste side

U.E.F.
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 veggleder/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 løsure- og tilbehørslisten kommenteres under:

Kan om ønskelig overta endel av steintøy min som er i hytta

Alle møbler

Stavanger 20. september 2024

Sted/dato

Martin E. Flatberg

Selgers signatur

Selgers signatur

Egenerklæring

Berge 46, 4540 ÅSERAL

20 Sep 2024

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Berge 46	Berge 46	

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?

Arvet hytta i 2014.

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.

Hytte brukt i vinterferie, påske og helger eller i året.

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

Informasjon om eksisterende husforsikring

Watercircles Norge AS-93

Informasjon om selger

Hovedselger

Flatebø, Unni Elisabeth

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2014

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny takteking og ny terrasse og oppdekking og sikring av hytte etter store snømengder.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Nilsens Bygg AS

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei



8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort



Hytta måtte rettes opp etter store snømengder i 2014. Den ble forsterket med støttebjelke i stål.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Etter befaring av branntilsynet ble pipa rehabilitert med Isodor, utført av Pipefiks i Vennesla. Ny vedovn satt inn (Jøtul F 602). Arbeidet ble utført i november 2023.

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

Beskriv omfanget

Noe råte nederst på noen av de stående panelene utvendig.

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 94071310

Tilstandsrapport

📍 Berge 46, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 2, fnr. 154

Sum areal alle bygg: BRA: 54 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 23.09.2024

Rapportdato: 27.09.2024

Oppdragsnr.: 13333-3764

Referansenummer: QT5660

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 1975. God beliggenhet, kjørevei helt frem sommer, og like ved skiløype vinterstid. Enkel eldre hytte.

Nyere takteking, ellers eldre bygningsdeler og noe etterslep vedlikehold. Utbedringer 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.

Det må gjøres oppmerksom på at hytten har en enklere byggeskikk enn hva man kan forvente ut fra dagens byggeskikk.

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.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

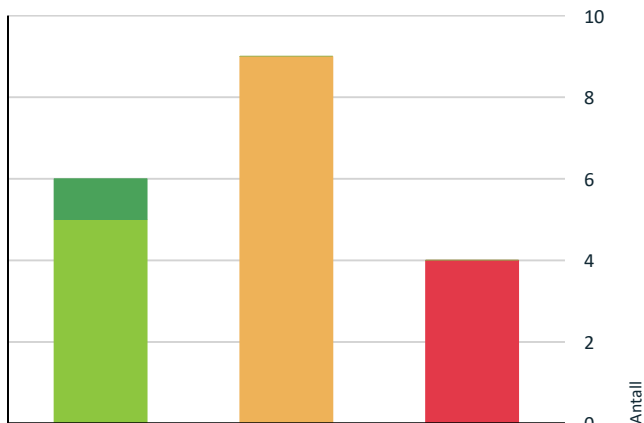
Fritidsbolig

- Det foreligger ikke tegninger

Kun av tilbygg bod.

Sammendrag av boligens tilstand

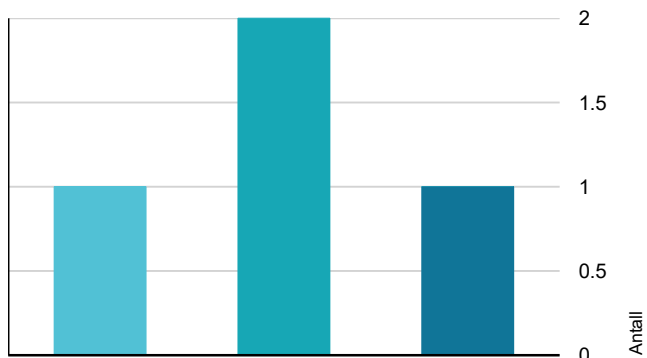
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

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

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

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
- Utvendig > Dører [Gå til side](#)
- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1975

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Fritidsbolig

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Takshingel. Ca 10 år gammel ifølge eier. Det er stedvis eldre fuktskjolder inni hytta som skal holdes under oppsyn. Tørt befaringsdagen, men godt oppsyn.



TG 3 Nedløp og beslag

Pipe og luftelyre beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av tagjennomføringer/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.

Vannbord og vindski av tre.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er fuktskjolder rundt luftelyre toalett. Det er stedvis råte i vannbord vinduer og vindski bod.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold/utskiftninger påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



Eldre fuktskjolder.



Maliglass/slitasje vannbord.



Råte vindski.

Tilstandsrapport



Råte vannbord.

TG 3 Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre kledning. Det er punkter med råte/dårlig kledning som bør byttes. Kan være bakenforliggende avvik.

Bak bod så ligger barnåler mm inntil kledning noe som medfører en økt påkjenning av fukt og potensiell råte og avvik. Det bør være fri luft mellom terreng og kledning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Yttervegger må kontrolleres ytterligere og utskiftinger påregnes.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Trekonstruksjon med saltak form. Det er utført observasjon i luke ved kjøkken. Ikke observert åpenbare avvik som kondensmekrer. Etterisolering utført.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Om man ser hytta fra avstand så vil man se at det er en svai i takkonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner. Skuff tak jevnlig for å unngå belastning.



TG 2 Vinduer

Trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer med koblet glass (med unntak av bod). Alder og værslitasje mellom glass som fuktmerker mm.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering bør påregnes.



Tilstandsrapport



TG 2 Dører

Inngangsdør, tredør.

Vurdering av avvik:

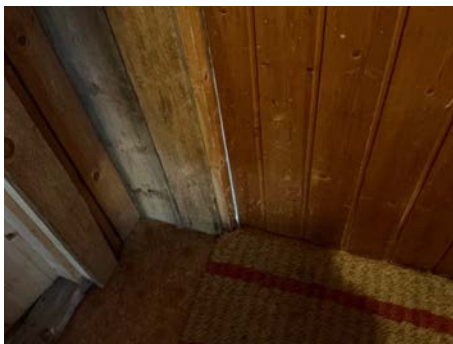
- Det er avvik:

Eldre dør, tar litt i dørsvill. Lysglimt mellom karm og dørblad, trekk vil oppleves.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere justering eller utskiftning.



TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

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

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

Det er horisontale spiler på rekkverk. Dette tillates ikke i dagens forskrifter med mindre man setter på glass/plast eller annen løsning på innvendig side som forhindrer klatremulighet for barn mm.

Ved inngang er det noe sig/skjevhet og dårlige bord, tg3.

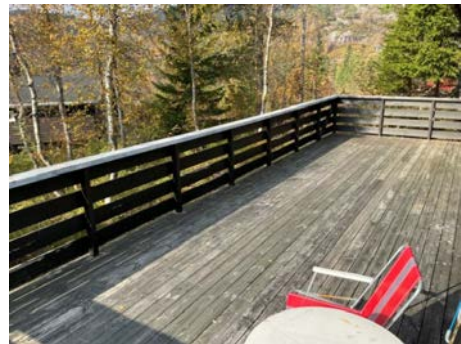
Stedvis malingflass og værslitasje.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vedlikehold påregnes.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000



INNVEDIG

TG 1 Overflater

Overflater er eldre men fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, 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.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Gulvdekke/konstruksjon i tre.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Ikke unormalt utfra alder.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 1 Radon

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

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

Radongass luftes ut under hytten.

TG 2 Pipe og ildsted

Teglsteinspipe men innvendig renovering av pipeløp utført 2023 ifølge eier. Nyere vedovn og eldre peis.

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

Vurdering av avvik:

- Ildfast plate mangler på gulvet under sotluke/feieluke på pipe.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å montere ildfast plate under luker på pipe.



TG 1 Innvendige dører

Tredører. Den ene til soverom tar endel i karm/har redusert funksjon. Noe justering/vedlikehold.

Normal mindre bruksslitasje på karm og dørvill må forventes.

Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre innredning men bruksverdi dersom ønskelig.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Modernisering må vurderes av kjøper.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen avtrekk/ventilator.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Etablere ventilator.

Kostnadsestimat: Under 10 000



SPECIALROM

1 ETASJE > DO

TO 1 Overflater og konstruksjon

Kammerdo som må tømmes avhengig av bruk. Lufting over tak.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 2 Elektrisk anlegg

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

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

Eldre skrisurikbger, i do rom.

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.
Eldre.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Intet vesneltig utført siste årene.
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?
Ja Tilsyn 2018, rapport 1013567
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

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

Tilstandsrapport

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

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

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

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



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

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

TOMTEFORHOLD

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Hytten står på punktfundamenter. Enklere eldre byggeskikk.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Enklere byggeskikk med punktfundamenter. Det er vanlig at vedlikehold kan forekomme. Det er noe skjevheter gulv inni hytta som tilsier noe tidligere sig. Det er etablert enkelte enkle trepunkter, disse har liten funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig oppsyn, vedlikehold kan ikke utelukes.



TG 2 Terrenghold

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

På baksiden av hytten er det fall i terreng som medfører økt påkjenning fra overvann. Å utbedre dette fullt ut vil ikke være mulig, men man må forsøke å gjøre løsningen mest mulig funksjonell. Oppsyn, vurdere drenggrøfter etc.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Terrenghold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrenjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornyning av dreneringsløsninger rundt hytten.

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

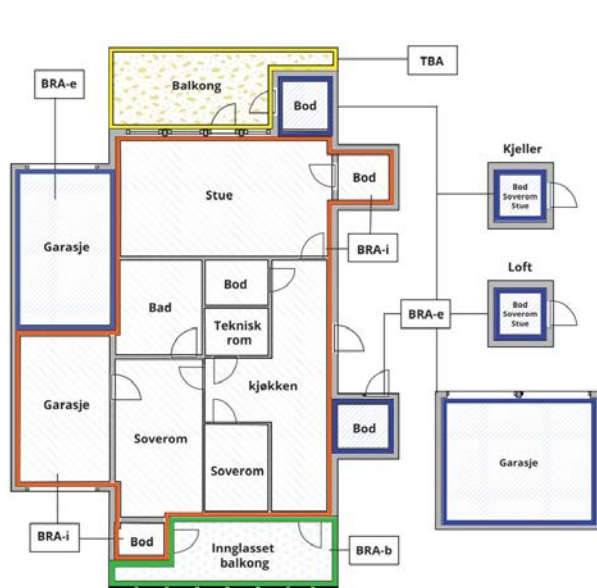
Hva er måleverdig areal?

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.



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

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
1 etasje	54			54	20	9	63
SUM	54				20	9	63
SUM BRA	54						

Romfordeling

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

Kommentar

Bod er ikke måleverdig pga lav takhøyde, ca kvm gulvflate. Terrasse kun ca areal.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Kun av tilbygg bod.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

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	54	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.9.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Anders Jaarvik	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	2	154	0	0 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet
Adresse			Festekontrakt			Neste justering	Utløpsdato
Berge 46							
Hjemmelshaver							
Flatebø Unni Elisabeth							

Siste hjemmelsovergang

År	Type
2015	Skifteoppgjør

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.09.2024	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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/QT5660>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



Åseral kommune

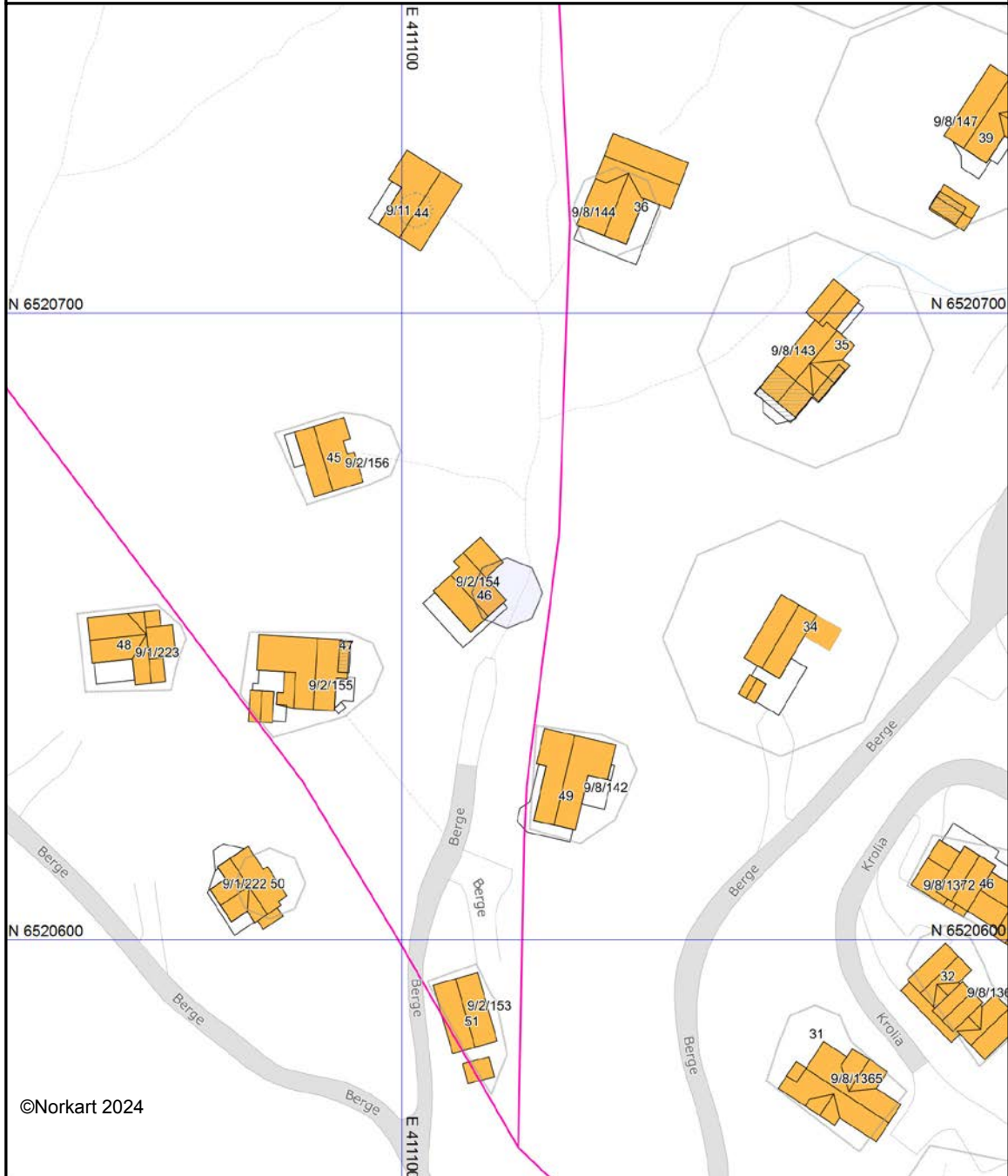
Grunnkart

Eiendom: 9/2/154
Adresse: Berge 46
Dato: 19.09.2024
Målestokk: 1:1000



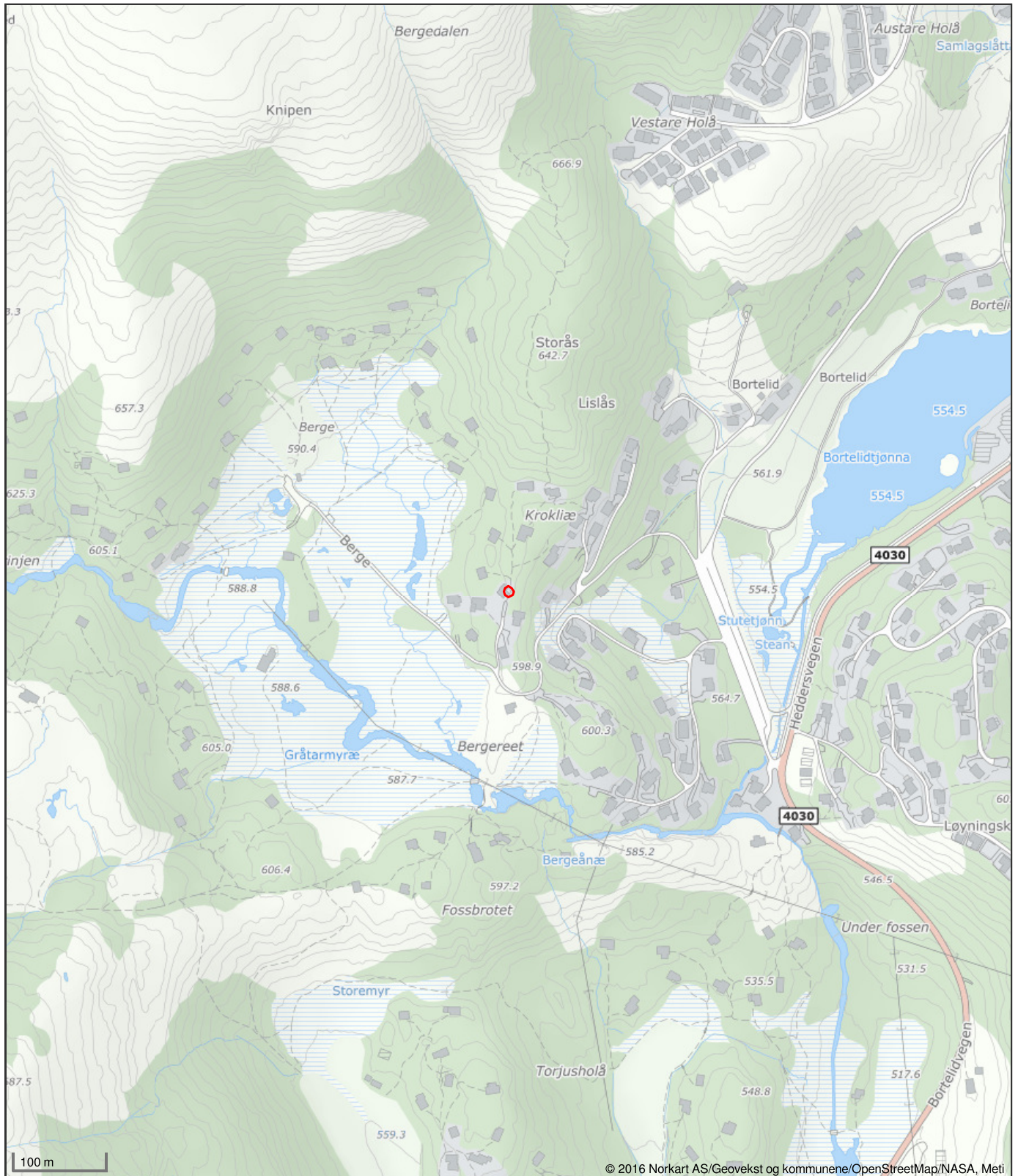
UTM-32

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



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

Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/2/154/



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.



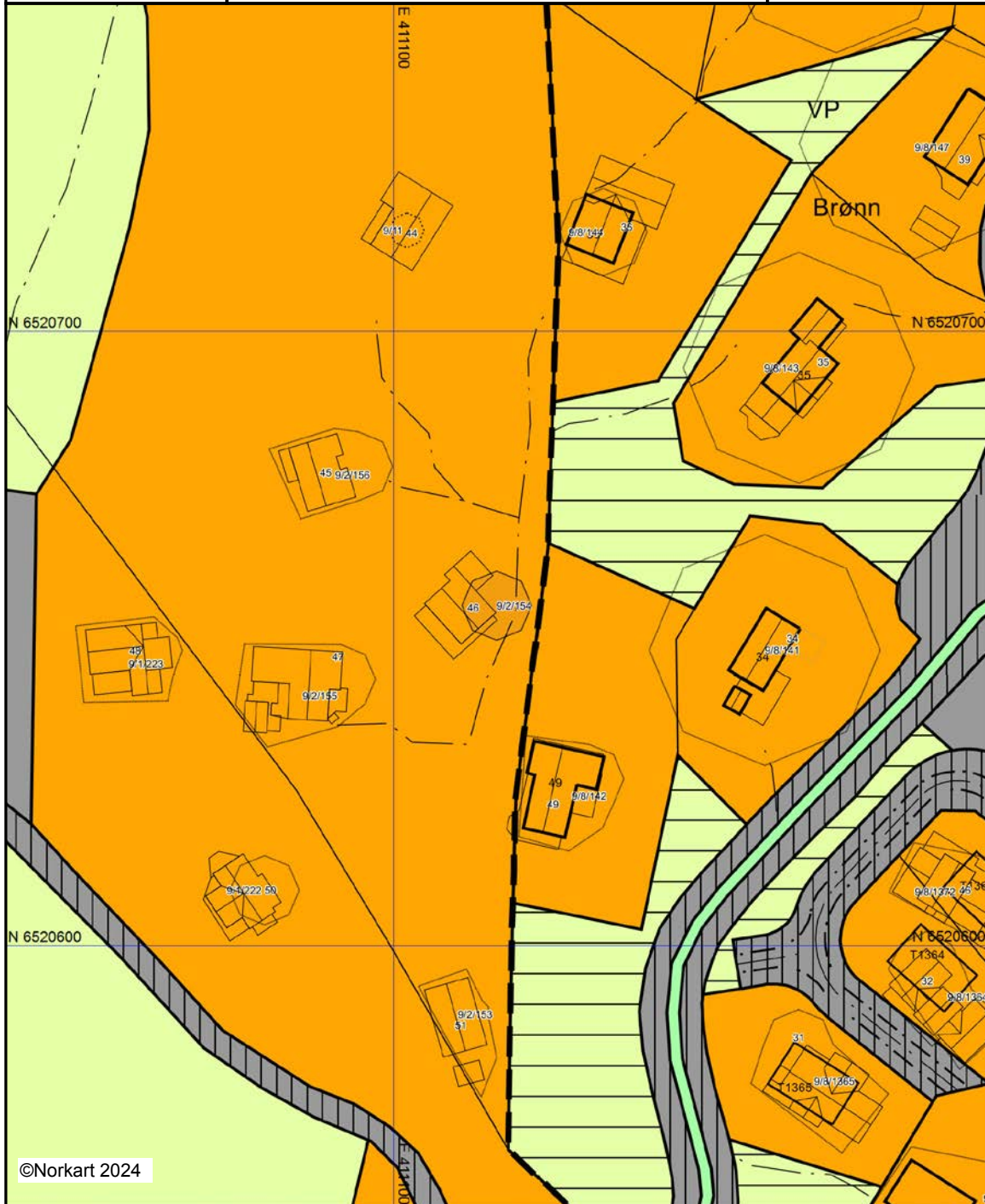
Åseral kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/2/154
Adresse: Berge 46
Utskriftsdato: 19.09.2024
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 §</i>
	Område for fritidsbebyggelse
	<i>Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198</i>
	Område for jord- og skogbruk
	<i>Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (.</i>
	Parkeringsplass
	<i>Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,</i>
	Skiløype
	<i>Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2</i>
	Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
	<i>Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §</i>
	Privat veg
	Friluftsområde (på land)
	<i>Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200</i>
	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
	Planens begrensning
	Faresonegrense
	Formålsgrense
	Regulert tomtegrense
	Planlagt bebyggelse
	Bebyggelse som inngår i planen
	Regulert senterlinje
	Regulert kantkjørebane
Abc	Påskrift plantilbehør
Abc	Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsføresegner til reguleringsplan for Bortelid i Åseral kommune

I medhald av Plan- og bygningslova av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjonar, §§ 22-26, er det utarbeidd flatereguleringsplan for området Bortelid i Åseral kommune. Reguleringsplanen byggjer på føringar som er nedlagde i kommunedelplan for Bortelid, godkjend juni 1994. Reguleringsføresegnene gjeld for «Flatereguleringsplan Bortelid», Åseral kommune, datert 3. april 1997, med revisjonar 11. mai 1997. Plankartet har målestokk 1 : 4 000. Planområdet er avgrensa som vist med reguleringsgrense på plankartet.

Vedteken reguleringsplan er bindande for arealbruk, frådeling og byggje - og anleggsverksemd innan planområdet.

§1 Reguleringsføresegner

Reguleringsføresegnene gjeld for området synt med reguleringsgrense på plankartet «Flatereguleringsplan for Bortelid» Åseral kommune i målestokk 1: 4 000, datert 3. april 1997, med revisjonar 11. mai 1997. Innanfor grensa skal areala nyttast som vist på planen.

§2 Reguleringsføresmål

Planområdet er inndelt i reguleringsområde med fylgjande føremål i høve til PBL §25:

- Byggeområde (§25, nr.1)
 - næring (overnattingsanlegg): T1-T5
 - heilårsbustad: B1
 - hytteområde **utan** høve til fortetting: E7
 - hytteområde **med** høve til fortetting: E1-E6, E8 - E17
 - nye utbyggjingsområde: H1-H3
 - allmenntytteige formål: Røde Kors, inngår i næringsområde
- Landbruksområde (§25, nr.2)
 - område for skogproduksjon
 - område som er dyrka: L1-L3
 - område med dyrkningspotensiale: L3-L5
- Offentlege trafikkområde (§25, nr. 3)
 - køyreveg
 - parkering
- Friområde (§25, nr. 4)
 - lysløype
 - alpinanlegg
 - anna aktivitetsområde
- Fareområde (§25,nr. 5)
 - høgspenningsanlegg
 - skiskyttarena

- Spesialområde (§25 nr. 6)
 - private vegar
 - oppstillingsplassar for bular
 - vassdrag
 - område med kulturhistorisk verdi: SK1- SK2
 - frisktsoner
 - kommunaltekniske anlegg: K1
 - friluftsområde F 1 – F 5

- Fellesområde (§25 nr. 7)
 - parkeringsplass

Verknader av reguleringsplan følger av PBL § 31. Reglane for erstatning av tap ved reguleringsplan eller bebyggelsesplan går fram av PBL § 32.

I område som er utpeikt til fortetting skal det takast omsyn til avtalar inngått i festekontrakter.

§3 Felles føresegner

- a) Det skal utarbeidast bebyggelsesplan med tilhøyrande føresegner, samt illustrasjonsplan og teknisk plan for dei ulike veg/ trafikk- og byggeområda før byggjing / fortetting startar opp. Bebyggelsesplanar skal byggje på føresegnene frå flatereguleringsplanen og utfylle desse med meir detaljerte føresegner.
- b) Der flatereguleringsplanen ikkje gjev naudsynte føresegner skal bebyggelsesplan leggjast til grunn.
- c) Det må leggjast vekt på at alle bygningar og andre konstruksjonar får eit tiltalande ytre på alle frittstående sider. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at bygningen si form, fasade, vindauge- inndeling, materiale, farge og murar/ pilarar harmonerer med dei omkringliggjande hyttene og naturen. Taktekkinga skal ha ein matt farge.
- d) Plassering og utforming av bygningar og andre konstruksjonar på den einskilde tomte skal godkjennast av bygningsstyresmaktene. Bebyggelsesplanen skal syne byggjeliner / byggjegranser for plassering av bygg.
- e) Felles tilkomstvegar til dei einskilde byggeområda, avkøyringar og parkeringsplassar, skal synast i bebyggelsesplan. Desse skal byggjast ferdig og ferdigstillast samstundes med tomtene. Bebyggelsesplanane skal gjere greie for omfang av terrenginngrep og etterbehandling av terreng.
- f) Ein skal freiste å plassere bygningar i område der vegetasjon stengjer for innsyn. Det skal ikkje byggjast på toppen av høgdedrag og bergrabbar slik at hyttene vert liggjande i silhuett.
- g) Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
- h) Ubygde delar av tomte skal haldast i orden og gjevast ei tiltalande utforming.
- i) Det er ikkje tillete med flaggstong på fritidseigedom/festetomt.
- j) Det skal søkjast så langt råd er å få til felles TV-kabelanlegg dersom dette er ynskjeleg, framfor private parabolantennar.
- k) Felles vatn-, straum- og avløpsanlegg skal leggjast ved opparbeiding av felles tilkomstvegar. Det kan og oppførast mindre konstruksjonar for avfall, oppslagstavler o.l. i samband med felles parkeringsplasser etter godkjenning. Det er krav om at fellestiltak skal vere ferdigstilte før eller samstundes, med at hyttebygging blir starta opp.

- l) For nye hytter er det tvungen påkobling til kommunalt vann- og avløpsanlegg. For eldre hytter er det mogleg å kople seg på friviljug.
- m) All graving i samband med påkobling til vann- og avløpsanlegg skal gjerast skånsamt i terrenget. Etter graving og legging av leidningar skal terrenget først tilbake til opprinneleg utsjånad.
- n) Skogen skal skjøttast på ein slik måte at den tek vare på eit heilskapleg skogsbilete. Det er ikkje tillete med flatehogst i området.
- o) I bebyggelsesplanar skal eksisterande vegetasjonsgrupper som er verdifulle grunna storleik / omfang, plassering eller art, være målt inn og synt på kart. Der omsyn til landskap og / eller klimavern tilseier det, skal ny vegetasjon etablerast samstundes med bygningane.
- p) Køyring i samband med anleggsverksemd skal skje på eksisterande vegar. Der det er naudsynt med transport utanom vegar skal dette skje på frosen mark. Terrenget skal under alle høve ikkje påførast skade. Utbyggjar er ansvarleg for utbetring av skader der dette likevel skjer.
- q) Etter at reguleringsplanen er vedteken er det ikkje lov til å etablere privatrettslege avtalar i strid med planen.

§4 Byggjeområde

4.1 Turistverksemd T1-T3

- a) Området er avsett til turistverksemd og anna serviceverksemd for hyttene. Hovudbruken skal vere overnatting med ulike standardklasser. TU= 35%.
- b) Bygga skal take omsyn til lokal byggjeskikk og delast opp i mindre einingar med mellombygg. Bygga skal oppførast i ein etasje.
- c) Det skal setjast opp fellesbygg i to etasjar.
- d) Alle bygg og andre anlegg skal vere terrengtilpassa.
- e) Det skal opparbeidast høvelege uteområde for opphald i samband med bygningane.
- f) Parkeringsbehovet skal løysast på eigen tomt, eller på felles opparbeidd parkeringsplass.
- g) Tilkomst til anlegget skal vere frå kommunal veg/ parkeringsplass..
- h) Bygningar og andre anlegg skal vere tilgjengelege for handikappa.
- i) Delar av anlegget skal ha buføremål.
- j) Innanfor byggjeområda avsett til turistverksemd kan det oppførast hytte for allmennyttige føremål (Røde Kors).
- k) Anlegget skal vere tilknytt kommunalt vatn - og avløpsanlegg og gjere bruk av desse.

4.2 Turistverksemd T4

- a) Området er avsett til utviding av Bortelidseter.
- b) Det kan oppførast bygg i 2 etasjar. Alle nye bygg skal oppførast i same stil som eksisterande.
- c) Parkering må løysast på eigen grunn.
- d) Det skal vere tilgjenge for handicappa.
- e) Anlegget skal vere tilknytt kommunalt vatn - og avløpsanlegg og gjere bruk av desse.

4.3 Turistverksemd, T5

- a) Det kan drivast kommersiell overnatting i hytta.
- b) Påkobling til kommunalt vann- og avløpsanlegg må gjerast før hytta vert tatt i bruk til slik verksemd.
- c) Hytta kan byggjast på for utviding av verksemda.
- d) Parkering skal vere på eigen grunn eller på felles opparbeidd parkeringsplass.

e) Tilkomst til hytta via eksisterande avkøyring for veg ned til Gråtarmyra.

4.4 Hytteutbygging, E, H

Byggeområda er avsett til fortetting(E) og utbyggjing(H) med hytter. Nedanståande tabell er å vurdere som maksimaltal for utnytting. Bygningsrådet kan godtake bebyggelsesplanar med hyttetal inntil det oppgjevne talet i fylgjande tabell:

felt	antal
E1	15
E2	7
E3	12
E4	17
E5	2
E6	22
E8	24
E9	20
E10	12
E11	4
E12	7
E13	5
E14	15
E15	15
E16	5
E17	6
H1	8
H2	10
H3	10
Totalt ant. hytter:	216

Hyttene skal nyttast til fritidsbustad og plasserast i samsvar med detaljering i bebyggelsesplanen. For dei ulike områda gjeld:

- I områda E1-E17 kan kvar festetomt byggjast ut med eit samla bruksareal som ikkje overstig 100 m². Det kan byggast frittståande tilbygg/anneks der bygningsstyresmaktene gir løyve til dette. Teknisk sjef kan gi løyve til frittståande bygg med grunnflate opp til 15 kvdm. Teknisk utval kan i særskilte høve gi løyve til frittståande tilbygg opp til 30 kvdm. Det kan ikkje gjevast dispensasjon ut over desse grensene. Arealet av tilbygg/anneks inngår i samla tillate bruksareal for tomtene. For teig E14 skal det i utarbeidinga av bebyggelsesplanen innarbeidast tilstrekkeleg parkeringsplassar og heilårsveg for feltet.
- I områda H1- H3 kan kvar festetomt byggjast med eit samla bruksareal som ikkje overstig 150 m². Det kan gjevast løyve frå bygningsstyresmaktene til å sette opp frittståande nybygg. Total grunnflate av bygningane på eigedommen skal ikkje overstige 150 m². Det er ikkje tillete å bygge frittståande toalett, garasje eller vedbu. Ein føreset at kravd minsteavstand til nabobebyggelse skal fylgjast.

- c) Hyttene skal oppførast i ei høgd. Bygningsstyresmaktene kan godkjenne utnytting av loftsrom på tomter der dette kan passe. Bygningane skal ha saltak (min 25 maks. 32 grader) med møneretning i hovudregel parallelt med kotene. Tilbygg / anneks skal ha same takvinkel som hovudhytta.
- d) Det vert ikkje høve til å gjerde inne hytter eller påføre omkringliggjande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er naudsynt for å oppføre bygningane.
- e) I bebyggelsesplanen må det fastsetjast byggelinjer som styrer bygging av hyttene slik at dei ikkje vert liggjande i silhuett. Bygningsstyresmaktene skal sjå etter at det vert ståande att mest mogleg av den eksisterande vegetasjonen.
- f) Nye hytter skal plasserast slik at dei ikkje øydelegg utsikt uturvande, gir sjenerande innsyn til eksisterande hytter eller på anna måte uturvande innverkar på det private hyttelivet.
- g) Nye hytter skal ligge med god avstand til alminnelege ferdselsårer, min. 30 meter.
- h) Kvar tomt skal ha tilgong til biloppstillingsplassar som må kunne brøytast om vinteren.
- i) Alle nye hytter skal tilknyttast kommunalt vann- og avløpsanlegg og nytta desse.
- j) Område H3 skal ha tilkomst gjennom område H13 i reg.plan for Langatjønn-Hesteheii.

§ 5 Landbruksområde

- a) I landbruksområda kan det drivast skånsam skogsdrift og tradisjonelt jordbruk.
- b) Skogsbilvegar skal byggjemeldast. Bygging av skogsbilvegar skal samordnast med behov for tilrettelegging av turvegar.
- c) Hogstavfall skal ryddast vekk frå turvegane.

§ 6 Offentleg trafikkområde

6.1 Køyrevegar

- a) Områda skal nyttast til køyrevegar.
- b) Regulert areal til vegføremål er 6, 5 meter til kvar side frå senterlinje veg. I tillegg kjem areal til skjæringstopp og fyllingsfot.

6.2 Parkering

- a) Området skal nyttast til parkeringsplassar opne for ålmenta.
- b) Ved utviding av parkeringsplassen skal det leggjast vekt på tilpassing til omkringliggjande terreng.
- c) Parkeringsplassen skal haldast vedlike slik at dei ikkje skjemmer området sumartid.

§ 7 Friområde

7.1 Ljosløype

- a) I markert område, F1 kan det byggjast ljosløype (S1) som avmerka på plankartet.
- b) Traseen skal opparbeidast og ryddast i 4,5 m breidde for løypemaskin. Traseen skal leggjast slik at skjæring og fylling er minimale. Dekket skal være bark eller jorddekt grusfundament som såast til med grasblanding for høg fjell.
- c) Stolpar skal vere av tre og setjast opp i jamn rytme og slik at dei ikkje skapar visuelt kaos.
- d) Det skal vere vedtekter for drift som godkjennast av Bygningsstyresmaktene. Dette gjeld særleg for tidsavgrensa ljossetting.

7.2 Alpinanlegg S2

- a) Området er avsett til vintersportsaktivitetar.
- b) Nedfartsløypene skal plastrast og såast til. Det skal brukast grasblanding for høgfjell.
- c) Farlige område skal merkast og sikrast.
- d) Det kan setjast opp enkle konstruksjonar for vindaugskjerming. Det skal leggjast vekt på at dei ikkje skal vere skjermmande sumarstid, evt. konstruerast slik at dei kan fjernast om sumaren.
- e) Utforminga og vedlikehaldet skal være slik at anlegget ikkje verkar skjemmande sumarstid. Heisanlegg som er tatt ut av den daglege drifta og som ikkje er tenkt satt i drift i næraste framtid bør fjernast og terrenget settast i stand.
- f) Det kan førast opp bygg som har direkte tilknytning til drift og utvikling av alpinanlegget, men ikkje med overnattingsføremål.
- g) Ved utviding av anlegget skal godkjent bebyggelsesplan ligge til grunn.

7.3 Andre aktivitetar S3

- a) I området kan det leggjast tilrette for andre aktivitetar innafor leik, idrett og sport med hovudvekt på sumaraktivitetar.
- b) Det skal utarbeidast bebyggelsesplan for området.
- c) Anlegget skal vere tilgjengeleg for ålmenta.

§ 8 Fareområde

8.1 Høgspentanlegg

- a) Det er ikkje tillete å bygge nærmare høgspentlinje enn 7,5 meter. Tilsvarande er det ikkje tillete å byggje nærare lågspentline enn 2,5 meter.

8.2 Skytebane

- a) Innafor fareområdet er det tillete å oppføre standplass for skiskyting. Før skytebanene vert teken i bruk skal dei støymessige tiltak tilfredsstille dei faste støygrensene, jfr. «Retningslinjer for begrensning av støy fra skytebaner- behandling etter forurensningsloven og plan- og bygningsloven, Rundskriv T-2/93, Miljøverndepartementet».
- b) Utforming og vedlikehald skal være slik at anlegget ikkje verkar skjemmande sumarstid.
- c) Det skal utarbeidast bebyggelsesplan med vedtekter for bruk og organisering.

§ 9 Spesialområde

9.1 Private vegar

- a) Traktorvegar avmerkt på reguleringsplankartet kan opparbeidast til køyrbar heilårsveg, maksimalt 4,0 m breie.
- b) Vegen skal tilpassast terrenget. Grøfter og stikkrenner skal ikkje vere skjemmande.

9.2 Bubil

- a) I området kan det tilretteleggast for oppstilling av bubilar med tilgang til straum, vatn og toalett-tømeanlegg.
- b) Det er ikkje tillete med permanent oppstilling av campingvogner i området.

9.3 Spesialområde bevaring område med kulturhistorisk verdi

- a) Området skal skjøttast med det føremål å bevare eller gjere tydeleg driftsform i eldre tider i landbruket på Bortelid.
- b) Bygningane kan nyttast til næringsverksemd som kan sameinast med tradisjonar i Åseral.
- c) Ombygging og nybygging må ta omsyn til den kulturhistoriske verdien av gardsmiljøet.

9.4 Kommunaltekniske anlegg

- a) Bygning skal plasserast diskret i terrenget.
- b) Det kan opparbeidast veg til renseanlegget. Vegen skal ikkje verke skjemma i landskapet, men liggje diskret og vere terrengtilpassa.
- c) For bygningen gjeld dei felles føresegnene for utbygging.
- d) Installasjonar i samband med leidningsnett skal ha ein diskret plassering og ei tiltalende utforming.

9.5 Frisiktssone

- a) Frisiktssona fastsettast etter reglane i vegnormalen, med utgangspunkt i standardklasse hovudveg i spredt bebyggelse. Frisiktssona fastsettes i bebyggelsesplan for dei einskilde avkøyringane.
- b) Innanfor frisiktssoner er det ikkje tillete med anlegg og vegetasjon over 0,5 m som kan hindre siktforholdene for biltrafikk. Bygningsstyresmaktene avgjer i tvilstilfelle kva for anlegg og vegetasjon som hindrar sikt.

9.6 Friluftsområde

- a) Grøntområda innanfor planområdet er ein del av eit overordna nett av grøntkorridorar, oppgjevne i kommunedelplanen for Bortelid. Grøntområda skal sikre tilkomst til friluftsområde, sportsanlegg m.m. og være nærområde for leik og opphald i dei einskilde hyttefelta.
- b) Bygningar vert ikkje tillete oppført med mindre dei er meint til å fremje friluftslivet, eller der det er hytter som allereie er godkjende av bygningsstyresmaktene.
- c) Det kan gjevast løyve til tilrettelegging og utvikling av vassdragnære areal for friluftsbuk så sant desse ikkje forringer verdien av landskapskvalitetar, naturvern, friluftsliv, leveområde for fisk og vilt, kulturminner og kulturmiljø. Vegetasjon langs vatn og vassdrag bør i hovudsak få stå.
- d) I området kan det ryddast og merkast turvegar, båt plass, bade plass, rasteplass. Rydding skal gjerast på ein måte som ikkje skjemma naturen. Skilting / merking skal vedlikehaldast og gjerast på ein natur- og stadtilpassa måte.
- e) Ved opparbeiding av nye turvegar / plassar skal ansvaret for vedlikehaldet vere klårlagt.
- f) Turvegar skal kunne brukast til oppkøyring av skiløyper vinterstid.
- g) Informasjonstavler kan settast opp på sentrale knutepunkt for ferdsel. Desse skal ha ein stadtilpassa utforming og plassering med fast informasjon som vert halden vedlike og oppdatert.
- h) Avfallskasser kan setjast opp i samband med rasteplassar o.l. dersom det er dokumentert ressursar til å tømme dei med tilfredsstillande mellomrom.
- i) Det er ikkje tillete å parkere campingvogn eller bubil i desse områda.

§ 10 Fellesområde

10.1 Parkering

- a) I område der det er høve til å opparbeide parkeringslommer til privat bruk skal desse godkjennast av bygningsstyresmaktene før opparbeiding tar til.
- b) Parkeringsplassene skal liggje naturleg i terrenget og skiltast på ein diskret og stadtilpassa måte.

10.2 Felles vva- og el- anlegg m.v.


- a) Felles vatn-, straum- og avlaupsanlegg skal leggjast ved opparbeiding av felles tilkomstvegar. Det kan og oppførast mindre konstruksjonar for avfall, oppslagstavler o.l., i samband med felles parkeringsplassar etter godkjenning av bygningsstyresmaktene. Det er krav om at fellestiltak skal vere ferdigstilte før eller samstundes med at hyttebygging startar opp.

§ 11 Dispensasjon

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

Reguleringsplanen er vedteken av Kommunestyret i møte den 27. november 1997, sak 97/0052. Mindre vesentleg endring gjort i teknisk utval i møte 9 des. 04, sak 04/0135 "opning for bygging av boder" i området E 1 – E 17.

Åseral 9/3-05


Jørgen Åsland
ordførar

NABOPPGAVE		POSTVERKET'S KVITERING FOR BEK. SENDING		PERSONLEG KVITERING FOR MOTTEKE VARSEL	
Nabo- eller gjestebuarens gatenavn og nr. samt gr./den/region/kjeller (fylkes- og byggesaksnummer)	Nabosens eller gjestebuarens navn (fylkes- og byggesaksnummer)	Poststedets reg.-nr.	Nabosens mottaks dato	Egenhendig underskrift av nabo og gjestebuar	
9/11	Fam. S. Stora	893			
9/12 Tr 156	Torbjerkhøi 11 v/veien K.Sand.	893			
9/12 Tr 155	Svein Kvalle Veg Sjøber Bjørnson 3, 4617 Brønnøysen Marja S. Salen Grunnsvegerns 8, 4620 Vågslapp	891			

Ein attestert at det d.å. er innlevert rek. sending til dei nevnte adressene som er nemnde over.

Til på samla sendifugl. 3 4/2

Sgn. 4573



Ein gjer merksam på at Postverket ikkje har høve til å gje kortring in duplo for postsendingar.

KVITERING FOR NABOVARSEL
ved rek. sending eller ved personleg underskrift

MELDING OM MINDRE BYGGJÆRBEID
(tilbygg, garasje, uthus, båtthus o.l. under 30 m²)
for arbeid etter § 86a i bygningslova av 18.06.65,
jfr. byggeforskrift 1985 kap. 15.

Til bygningsrådet i Åseral

Melding om byggjearbeid for

Eigedom (byggjested)	Utnr. <u>9</u> Ser. <u>2</u> Festsnr. <u>154</u> Seksjonsnr.
Eigar/festar	Navn <u>Einvar Christensen</u> Fødselsnr. (11 siffer) <u>170922 45738</u> Adresse <u>Pune</u> Postnr. <u>4510</u> Poststed <u>Spangereid</u> Telefon <u>59504</u>
Arbeidet utføres av	Navn <u>Lone Rysstad</u> Adresse <u>Åseral</u> Postnr. Poststed Telefon

Skriv ikkje her

Meldinga gjeld

Kva slags eigedom Bustadeigedom Hytteeigedom
 Meldingsordninga gjeld berre for bustad- eller hytteeigedom med bygning(er) til bruk som bosted. - gjeld ikkje der det er bustadforbod/hytteforbod

Grens-lid skilnad må innsendast for

Eldstader Opplysn. an. Helseanlegg Ventilasjon Bygghjelp Bygghjelp

Kva slags arbeid Tilbygg til bustad/hytte Oppføring av garasje bu uthus båt- hus

F.kap. 15

Vedlegg som skal følgja meldinga

Bl. § 94-3 F.kap. 15 Situasjonsplan - påført namn til nabo/gjestebuar Etasjeplaner Snitt F. kap. 15 Korrekt varsel til nabo/gjestebuar NB! Dato er avgjerande for om meldingsplan kan nyttast - bruk s. 3 og 4 og K-bl. 81.

Andre vedlegg

F.kap. 15

Krev til teikningar
 Teikningane skal ikkje vera i større målestokk enn 1:100. Dei skal ved planleggjing eller skriving gjerast greie for alle brunn tekniske forhold som gjeld for det einlede område av bygningen etter byggesaksritene, kap. 30, 31, 34.4 og 35. Teikningane må vera i tilstrekkeleg opplysningar om pipar, eldstader o.l. etter kap. 49.
 Konstruksjonen av dei einlede bygningdelane må speilast på teikningane. Teikningskrava i forskriftene er opplyst må gje fram anten direkte av spesifisering eller ved å visa til eksempel i "Statlige byggebestemmelser", eller ved særskild dokumentasjon.

Underskrift

Byggjearbeidet vil bli utført i samvar med gjeldende føresagnar i bygningslov, byggeforskrift, vedtektar, reguleringsplan med tilhøyrande føresagnar og anna lovgjeving. Arbeidet vert ikkje sett igang før 3 veker etter at byggingrådet har mottatt meldinga. Krev nabo/gjestebuar eller byggingrådet behandling som søknad om bygge-løyve, vil ikkje byggjearbeidet bli sett i gang før løyve er gjevt.

Stad Spangereid Dato _____ Underskrift Einvar Christensen

Kommune sin arkivnummer: 811

Opplysninger til meldinga

Regulering	Er området regulert	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tilsten utnyttingsgrad		Skriv ikke her	
Oppmåling	Er tomta oppmålt	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomteareal			
Busetnad Bl. § 70-77 F.kap. 23 F.kap. 30-39	Eldre bygg		Ny busetnad	Sum	m ²	
	Brutto areal	m ²	m ²	m ²		
	Tal av etasjer					
	Tal av husstam					
	Bruksareal	m ²	m ²	m ²		
Tilgjenge Bl. § 60-67	Kjeller under tilbygg		Kjeller er berre tillette un- der tilbygg til bustad/hytte			
	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei					
	Tomta har tilgjenge til følgende veg som er oppberidd og open for vanlig ferdsel					
	<input type="checkbox"/> Rikeveg/ fylkeveg	Har vegjefen gjeve avkjøringsløyve	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
	<input type="checkbox"/> Kommunal veg	Har kommunen gjeve avkjøringsløyve	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
<input type="checkbox"/> Privat veg	Er vegrett sikra ved tinglyst erklæring	<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei				
Gir arbeidet endra avkjøringsforhold		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Ved andre avkjøringsforhold må det søkjast særskild			
Vatn Bl. § 65	Gjevd endringa også endra vatnforsyning		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
	Ved ja må De svare på følgende spørsmål:					
	Vass for- syning frå	<input type="checkbox"/> Off. vass- verk	<input type="checkbox"/> Priv./felles vassverk	<input type="checkbox"/> Eigen/felles brønn	<input type="checkbox"/> Takvass- sentring	
Avløp Bl. § 66-7 F.kap. 47-2	Gjevd endringa også sentiserings		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
	Ved ja må De svare på følgende spørsmål:					
	Avløp skal tilnyttast <input type="checkbox"/> Off. avløp <input type="checkbox"/> Privat avløpsnett					
Annen avløpsordning enn tilknytting til offentlig avløpsnett						
Annen særskild løysing frå avløpsnettet						
Skal det installast		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	- Vassløst			
Minste avstand Bl. § 70 F.kap. 30	Minste avstand frå det planlagte bygget til:		Nabogrense	Midten av veg	Annar bygning	
	Minste avstand er målt på situasjonsplan		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
	Går det hegepent kraftline over tomte		<input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei			
Brannvern F.kap. 35-39	Bygningen/tilbygget er utført i bygningsskikk		<input type="checkbox"/> 3 <input type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> Ingen			
	Anna (spesifiser)					
	Tilkningane skal vise		<input type="checkbox"/> Brann- vegger	<input type="checkbox"/> Brannceller		
F.kap. 31:4	Dørene sin brannmotstand og slagretning					
	Plassering av røykvarslar					
Trapp er		<input type="checkbox"/> Open <input type="checkbox"/> Lukka				

Side 3

GJENPART / NABOVARSEL

Til bygningrådet i

Havdal

For eiendom (byggjeplate)

Adresse *Havdal* Grn. *9* Ber. *154* Fester. *154* Seksjonsnr. *154*

Byggherrens namn *Kjell Arvid Bråten* Adresse *1510 Spangrud* Tlf. *97504*

Er det i samsvar med føresgående i § 94.31 bygningsslova av 18.05.85 sendt nabovarsel til følgende ordlyd til alle naboar og gjenbuar spesifisert på baksida av dette skjemaet.

Melding om mindre byggjearbeid - Ref. bl. § 95A og 94

NBI Nabo eller gjenbuar som ikkje er nede med arbeide, kan kreva at meldinga vert behandla som søknad om byggjeløyve. Slik kreva må ha kome fram til bygningrådet innan 2 veker etter at dette varslar er sendt.

Kva slags eiendom Bustadeiendom Hytteeiendom

Kva slags arbeid Tilbygg til bustad/hytte Garasje Bus Utviding Sjøhus Mindre fassendring Anna (spesifiser)

Søknad om byggjeløyve - Ref. bl. § 93

Kva slags arbeid Nybygg Tilbygg Påbygg Underbygging Endring Rivning Anna (spesifiser)

Kva slags bygg Bustad Hytte Garasje Lithus Sjøhus Forstasjonskabin Driftbygg for jordbr Kompost Bilverkstad Anna (spesifiser)

Søknad om bruksendring - Ref. bl. § 93

Frå: TE:

Søknad om dispensasjon - Ref. bl. § 7

Frå føresagnar bygn.lova forskrift vedtekt reguleringsplan

Melding om anlegg - Ref. bl. § 84.1

Kai Molo Dock Bru Trapp Tank-beholder Underjordisk anlegg

Huller og bakketter i fjell Tribunar Idrettsanlegg Anna (spesifiser)

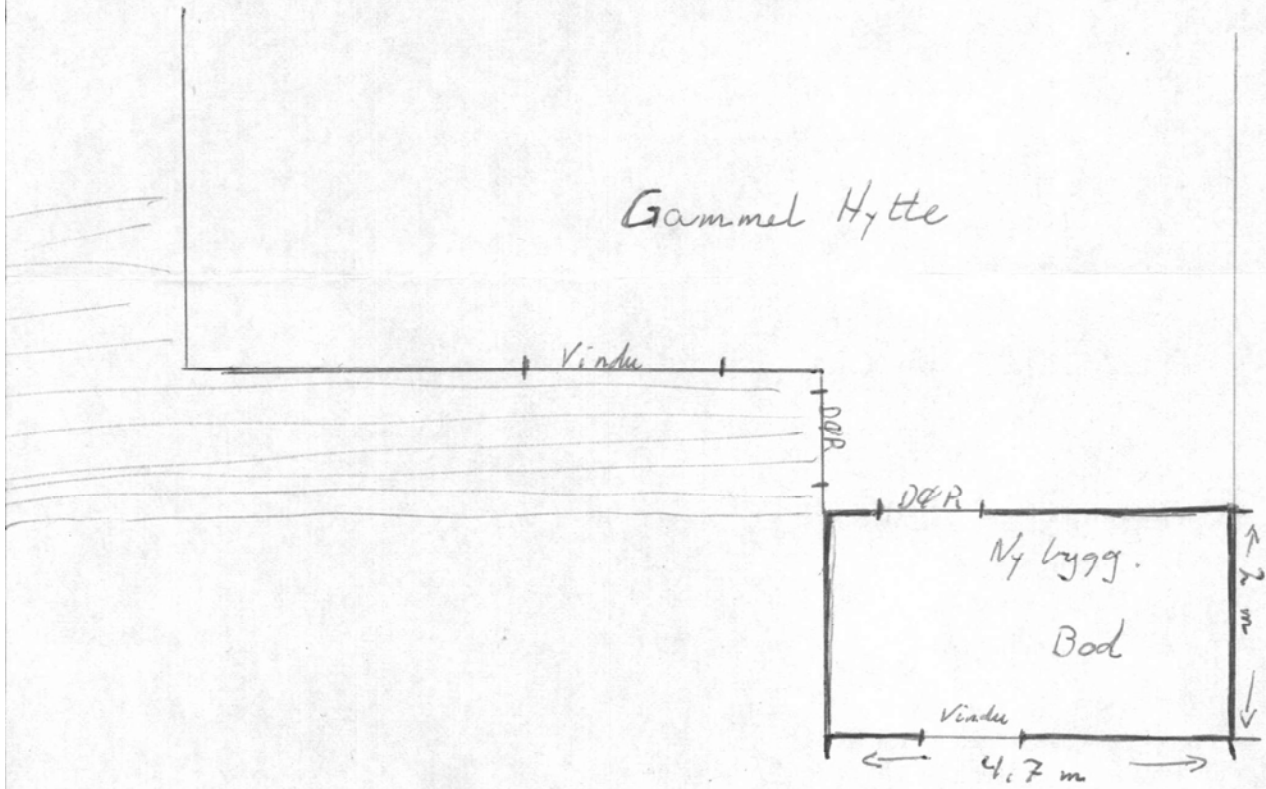
Søknaden/meldinga ligg til gjennomsyn på bygningvesenet sitt kontor *1510 Havdal*

Eventuelle merknader må vera innkomne til bygningrådet innan 2 veker etter at dette varslar er sendt.

Stad *Spangrud* Dato *15.10.2011* Underskrift *Kjell Arvid Bråten*

Hytte nr 154 Bortelid

Gammel Hytte



Kommune	Styre, rad, utvalg m. v.	Motested	Mote dato
Aseral	Teknisk hovedutval	Rådhuset	16.12.87

Sak nr.

Sakshandsamar: Sverre Lindtveit

113/87 Klage frå Sverre Støen, Trolldalstien 11,
4632 Kristiansand S, på tilbygg qnr. 9, bnr. 2, festnr.
154.

Etter forespørsel frå Sverre Støen, Trolldalstien 11, 4632 Kristiansand S blei det halde synfaring på Bortelid hytteområde den 12.08.87. Det blei då observert eit lite tilbygg på hytte nr. 154, og såvidt vi kunne sjå var det ikkje gitt melding om dette.

I eit skriv frå vårt kontor 12.08.87 blir festar av tomt 154 beden om å gjere greie for dei ovennemde forhold, samt å sende inn byggemelding med gjenpart av nabovarsel.

Nabovarsel blei då sendt rekommandert den 22.08.87 til Sverre Støen, Sverre Kaddeberg Skaar, Bjørkevn. 3, 4647 Brennåsen og John Seland, Gransangervn. 3, 4620 Vågsbygd.

Den 31.08.87 klager Sverre Støen på oppføringa av tilbygget og skriv blant anna:

- Tilbygget er oppført over stien som benyttes til hans hytte.
- Stien er den einaste adkomst han har med trillebår.
- Og at stenging av stien reduserer verdien av hytta.

Ved brev av 14.09.87 redegjør Einar Christensen for saka:

- Han var ikkje merksam på at det måtte gis melding om byggearbeidet.
- Da han kjøpte hytta i 1974 opplyste selger Tom Kaddeberg at ingen skulle gå hverken foran eller bak denne hytta. Den gamle hytta (Sverre Støen) skulle bruke ein annan sti som adkomst.

Merknader:

Det er tydeleg litt forskjellig oppfatning kor vidt Sverre Støen har gangrett forbi Einar Christensens hytte. Etter det ein får opplyst hos Sorenskrivaren i Mandal er det ikkje ting-

Sign
Aseral, 21.12.87

Lars Odin Engeli
Lars Odin Engeli

Utskrift sendt til
Sverre Støen
Einar Christensen
Sverre Kaddeberg
John Seland

Kommune	Styre. rad. utvalg m. v.	Motested	Mote dato
Aseral	Teknisk hovedutvalg	Rådhuset	16.12.87

Sak nr.

113/87

Forts.

lyst noko heftelse på gnr. 9, bnr. 2 om gangrett o.l. for eigar av gnr. 9, bnr. 11 - S. Støen. På Bortelid planen er det avmerka sti forbi Einar Christensens hytte, men og ein sti som går lenger nord over myra frå vegen.

Ut i frå dette kan ein ikkje ta stilling til om Sverre Støen har adkomstrett med trillebår forbi Einar Christensens hytte, og kan difor ikkje sjå at dette gjev noko grunnlag for eventuelle pålegg om event. fjerning av tilbygget. Slik ein vurderer det har Sverre Støen fortsatt adkomst ved eventuelt å benytte den andre stien.

Når det gjeld byggesaka, så har ikkje Einar Christensen gitt melding til bygningsmyndighetene og sendt ut nabovarsel for byggearbeidet blei satt igang. Dette er nå brakt inn i lovlege former. Vidare er tilbygget lite 10 kvm og bygd i samanheng med eksisterande hytte og på det viset i samsvar "Reglar for hyttebygging i Aseral". Ein ser ikkje noko grunnlag for ytterlige reaksjonar mot Einar Christensen, utover det å bemerke at det er beklageleg at hytteeigarar tek seg til rette på denne måten.

Bygningssjefens framlegg til vedtak:

Bygningsrådet viser til saksutgreiinga ovafor og tek ikkje klagen frå Sverre Støen til følge.
Byggetillatelse på tilbygg kan gis på vanlege vilkår.

Framlegget vart samrøystes vedteke.

Sign.

Aseral, 21.12.87

Lars Odin Engeli
Lars Odin Engeli

Utskrift sendt til

Sverre Støen
Einar Christensen
Sverre Kaddeberg
John Seland

Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 20-3, jf. § 20-1. Opplysninger gitt i søknad eller vedlegg til søknaden vil bli registrert i matrikkelen

Rammetillatelse

Ett-trinns søknadsbehandling

Oppfylles vilkårene for 3 ukers saksbehandling, jf. § 21-7 annet ledd? Ja Nei

Erklæring om ansvarsrett for ansvarlig søker

Foreligger sentral godkjenning? Ja Nei

Tiltaksklasse for ansvarlig søker

Bererer tiltaket eksisterende eller framtidige arbeidsplasser? Hvis ja, skal samtykke innhentes fra Arbeidstilsynet for igangsetting av tiltaket. Byggblankett 5177 med vedlegg. Ja Nei

Bererer tiltaket byggverk oppført før 1850, jf. kulturminnelovens § 25, andre ledd? Hvis ja, skal uttalelse fra fylkeskommunen foreligge før igangsetting av tiltaket. Ja Nei

Søknaden		Seksjonsnr.	Bygningsnr.	Bolignr.	Kommune	
Endom/byggested	Gnr./Bnr./Fnr	9 / 2 / 154			Åseral	
Adresse Berge 46, 4540 Åseral						
Planlagt bruk/formål	<input type="checkbox"/> Bolig <input checked="" type="checkbox"/> Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Annet:				Bygning.kode (jf. s. 2)	
Tiltakets art pbl. § 20-1. (flere kryss er mulig)	Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Nytt bygg *)	<input type="checkbox"/> Parkeringsplass *)	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Veg	<input type="checkbox"/> Vesentlige terrengringrep
	Endring av bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg *)	<input type="checkbox"/> Fasade			
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Reparasjon	<input type="checkbox"/> Ombygging	<input type="checkbox"/> Anlegg	
	Riving	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift			
	Bygn.tekn. installas.**)	<input type="checkbox"/> Hele bygg *)	<input type="checkbox"/> Deler av bygg *)	<input type="checkbox"/> Anlegg		
	Endring av bruksenhet i bolig	<input type="checkbox"/> Nyanlegg *)	<input type="checkbox"/> Endring	<input checked="" type="checkbox"/> Reparasjon		
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning			
	<input type="checkbox"/> Annet:	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.			

*) Byggblankett 5175 fylles ut og vedlegges (vedlegg gruppe A). **) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak.

Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr. fra - til	Ikke relevant
Opplysninger om ytre rammer og bygningsspesifikasjon for tiltaket (Byggblankett 5175)	A		<input checked="" type="checkbox"/>
Dispensasjonssøknad (begrunnelse/vedtak) (pbl. kap. 19)	B		<input checked="" type="checkbox"/>
Nabovarsling (Kvittering for nabovarsel/Opplysninger gitt i nabovarsel/nabomerknader/kommentarer til nabomerknader)	C		<input checked="" type="checkbox"/>
Situasjonsplan, avkjørselsplan bygning/eiendom	D		<input checked="" type="checkbox"/>
Tegninger	E		<input checked="" type="checkbox"/>
Redegjørelser/kart	F		<input checked="" type="checkbox"/>
Erklæring om ansvarsrett/gjennomføringsplan	G	1 - 3	<input type="checkbox"/>
Boligspesifikasjon i Matrikkelen	H		<input checked="" type="checkbox"/>
Uttalelse/vedtak fra annen offentlig myndighet	I		<input checked="" type="checkbox"/>
Andre vedlegg	Q	4 - 4	<input type="checkbox"/>

Erklæring og underskrift			
Ansvarlig søker bekrefter at hele tiltaket belegges med ansvar, og dekker kravene i henhold av plan- og bygningsloven. En er kjent med reglene om straff og sanksjoner i pbl kap. 32 og at det kan medføre reaksjoner dersom det gis uriktige opplysninger. Foretaket forplikter seg til å stille med nødvendig kompetanse i tiltaket, jf. SAK10 kap. 10 og 11.			
Ansvarlig søker Pipefiks AS	Org.nr 914 099 978	Tiltakshaver Anders Jaarvik	
Adresse Lundevegen 50, 4708 Vennesla		Adresse / fakturaadresse Sandalsbakken 11, 4022 Stavanger	
Kontaktperson Martin Engamo	Telefon Mobil (dagtid) 950 58 643	Eventuelt org.nr	
E-post martin@pipefiks.no	E-post ajaarv@gmail.com		Mobil (dagtid) 92819521
Dato 29.02.2024	Navn med blokkbokstaver Martin Engamo	Dato 6.2.24	Navn med blokkbokstaver ANDERS JAARVIK
Underskrift Martin Engamo		Underskrift	

Blankett 5174 © Utgitt av Fram Ingeniørkontor AS etter avtale med Direktoratet for byggkvalitet 24.06.2022

hentet fra www.byggesoknad.no

PIPEFIKS AS
Lundevegen 50
4708 VENNESLA

Dykkar ref.	Vår ref.	Sakshandsamar	Dato
	BYGG-24/00034-5	Bernt Elias Åsland	26.03.2024

Løyve til rehabilitering av pipe, gnr. 9 bnr. 2 fnr. 154, Berge 46, Bortelid

Eigedom (gnr/bnr/fnr/snr):	9 / 2 / 154 / 0
Ansvarleg søkjar:	PIPEFIKS AS
Tiltakshavar:	Anders Jaarvik

Vedtak

Løyve jf. pbl. § 20-3

SØKNADSTYPE:	DOKUMENTDATO:	KOMPLETT MOTTEKE DATO:
Ett-trinnssøknad (3 veker)		13.03.2024

SPESIFIKASJON:			
BYGNINGSTYPE:	TILTAKETS ART/KODE:	BYGNINGSNUMMER:	
Fritidsbustad	161		
LØVVET GJELD:			
Jf. søknad av: 13.03.2024			
TILTAKSKLASSE:	BRUKSAREAL:	BEBYGD AREAL:	KOTEHØGDE:
1	m ²	m ²	
ANSVARLEGE FØRETAK:			
Ansvarleg prosjekterande og utførande kjem fram av gjennomføringsplan.			

Sakshandsaming med grunngjeving for vedtak

Rehabilitering/skifte av pipe krever ansvarsrett. Søknaden inneheld dette.

Vurderingar/merknadar:

- Er tiltaket ikkje satt i gang seinast tre år etter at det er gjeve løyve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar opp i lengre tid enn 2 år, jf. Pbl. § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast.

Postadresse:
Åseral kommune
Gardsvegen 68,
4540 Åseral

Besøksadresse:
Gardsvegen 68,
4540 Åseral

Telefon:
38 28 58 00

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

- **Tiltaket eller i tilfelle vedkomande del av det, må ikkje brukast før det er gjeve ferdigattest, jf. Pbl. § 21-10.** Kommunen kan gi pålegg om retting eller utbetring innan 5 år etter at det er gjeve ferdigattest, jf. Pbl. § 23-2, 2. ledd.
- Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna formål enn det dette løyvet er gjeve for.
- Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den opphavlege og ny tiltakshavar. Det same gjeld ved eigarskifte, jf. Pbl § 23-2.
- Den som produserer næringsavfall sørger for at dette vert levert lovleg avfallsanlegg jf. forureiningslova § 34.

Vilkår:

- Ansvarleg kontrollerande føretak er pliktige til å utføre kontroll av eigne ansvarsområdar i samsvar med eige system.

Gebyr og avgifter

Faktura for handsamingsgebyr blir ettersendt. Vi ber at du betalar gebyr og avgifter (jf. faktura) innan oppgitt frist. Ved eventuell klage må også gebyr og avgifter betalast.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan klagast på til kommunen av ein part eller annan med rettsleg klageinteresse, jf. forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen sitt utløp.

Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket. Namngi vedtaket som skal klagast på, den eller dei endringar som du ønskjer og grunnar som ligg føre for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart om du har klaga i rett tid, må du også tidfeste når denne meldinga kom deg i hende.

Med helsing

Bernt Elias Åsland

Hilde Stuestøl Berg
Einingsleiar utvikling

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Anders Jaarvik

PIPEFIKS AS
Lundevegen 50
4708 VENNESLA

Dykkar ref.	Vår ref.	Sakshandsamar	Dato
	BYGG-24/00034-8	Bernt Elias Åsland	21.06.2024

Ferdigattest, gnr.9 bnr.2 fnr. 154, rehabilitering av pipe, Berge 46, Bortelid

Eigedom (gnr/bnr/fnr/snr):	9 / 2 / 154 / 0
Ansvarleg søkjar:	PIPEFIKS AS
Tiltakshavar:	Anders Jaarvik

Ferdigattest jf. Pbl. § 21-10

SØKNADSTYPE:	DOKUMENTDATO:	KOMPLETT MOTTEKE DATO:
Oppmoding om ferdigattest		11.04.2024

SPESIFIKASJON:		
BYGNINGSTYPE:	TILTAKETS ART/KODE:	BYGNINGSNUMMER:
Pipe, fritidsbustad		
FERDIGATTEST GJELD:	BRUKSAREAL:	BEBYGD AREAL:
Rehabilitering av pipe jf. løyve av: 25.03.24		

Merknadar:

- Ferdigattest vert gjeven med bakgrunn i sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling frå tiltakshavar eller ansvarleg søkjar, jf. Pbl. § 21-10.
- Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det løyvet fastset.
- Bruksendring krev særskilt løyve (jf. Pbl § 20-1).

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

Enkeltvedtak kan klagast på til kommunen av ein part eller annan med rettsleg klageinteresse, jf. forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen sitt utløp.

Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket. Namngi vedtaket som skal klagast på, den eller dei endringar som du ønskjer og grunnar som ligg føre for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart om du har klaga i rett tid, må du også tidfeste når denne meldinga kom deg i hende.

Med helsing

Bernt Elias Åsland

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

Kopi til:
Anders Jaarvik

FOR TINGLYSING

 Avskrift av dagbok nr. 1374 1976
 Vedlegg til
 Mandal sorenskriverembede

Dob. avgift kr. 100,-

 Kontraktens formularet er utarbeidet av Norges Bondelag.
 Kontrakten føres på lager hos
 Landbruksforlaget, Boks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Ettertrykk forbudt

FESTEKONTRAKT

Eierens navn:

Tom Waddelung

Adresse:

4540 Åseral.

Festerens navn:

Teinar Christensen

Adresse:

4570 Reme Spangrud

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. Tomt.

 Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Tjaldal, gnr. 9 bnr. 2
 i Åseral kommune for tidsrommet fra 1/1 1975 til 31/12 2004

Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand. Krav herom må festeren framsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomta er avmerket i terrenget enten som a eller b nedenfor. Beliggenheten framgår ellers av vedheftede kartskisse:

 a) Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 1374

 b) ~~Tomta er avmerket i terrenget med pel i tomteplanen.~~

2. Festeavgift.

Festeavgiften er kr. for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut.

Festeavgiften indeksreguleres hvert ~~feste/annet~~ ^{to} år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.

Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1 kan hver av partene kreve full revisjon av festeavgiften etter prisnivået i distriktet.

I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.

3. Bebyggelse.

Festeren har rett til å føre opp én bygning (hytte) som skal plasseres

a) slik at pelen i terrenget faller innenfor hytta.

~~b) innenfor pelen i tomteområdet.~~

Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe farger må ikke brukes på noen del av hytta.

4. Renovasjon.

Avfall og kloakk må ikke forurense noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenere omgivelsene.

Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende renovasjon, kloakkering m. v.

5. Atkomst.

Festet gir rett til rimelig atkomst til fots over eierens eiendom, og likeledes leilighetsvis framkjøring av proviant etc. Slik ferdsel må ikke sjenere driften av eiendommen.

For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

6. Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.

Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde og ikke i vesentlig grad forandre områdets karakter. Festeren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarks-karakter. Materialtransport m. v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m. v.

Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.

Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom.

Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. I spesielle tilfeller kan gjerde til vern av hytte mot beitedyr settes opp.

7. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta, så som varesalg, herbergvirksomhet o.l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

8. Bebyggelse m. v. i nabolaget.

Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m. v., forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.

9. Salg m. v.

Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av festeretten er ikke tillatt.

10. Regler for festetidens utløp.

Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning.

11. Regler ved mislighold.

Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3, punkt 9. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnlatelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6 snarest mulig etter mottatt krav om dette.

Eieren kan, om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 6 % p.a.

Grunneieren har 1. prioritets panterrett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og andre krav med rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterrett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytta eller til tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterrett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

12. Omkostninger.

Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til tinglysing og stempeling av kontrakten samt konsesjon, bæres av festeren.

13. **Særbestemmelser**, som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

Vedr. festekontrakt for Bortelid hytteområde.

pkt. 1. Festetid 30 år. Tomta avmerkt som a. b) strykes.

pkt. 2. Festeavgiften reguleres hvert 5 år.

pkt. 3. b) strykes.

pkt. 13. **Særbestemmelser.**

- a) Festeren betaler _____ i innfestingsavgift ved undertegning av festekontrakten.
- b) Festeren betaler forskottsvis sammen med festeavgiften en årlig avgift til renovasjon, vann og brøyting og vedlikehold av parkeringsplass. Inntil videre er avgiften kr. 100,- eksklusiv moms, og fordeles slik: Renovasjon kr. 15,-, vann kr. 20,- og brøyting/vedl.h. av parkeringspl. kr. 65,-.
- c) Bråk, fyll og uorden, misbruk av radio, hyttebygging på helligdager eller annet som kan være til skade og ulempe for bortfesteren eller andre, er ikke tillatt.
- d) Ved utleie av hytta, er festeren ansvarlig for at festekontrakten blir holdt.
- e) Føresegnene tilhørende disposisjonsplan for Bortelid hytteområde - godkjent ved brev av 18. desember 1973 frå Fylkesmannen - skal gjelda som ein del av denne kontrakta.

14. Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

Mandal
Sted
Tom Kaadung
Eier

17/3-76
Dato
Einar Selstuen
Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

1. Kenneth Linsen
2. Ljone Rasmussen

Riktig gjenpart bekreftes
Rilling



Ring oss for tilbud!

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

Vi ser frem til at du tar kontakt!



Anders Kjebekk

Finansiell rådgiver AFR

Tlf.: 38 17 05 28

Mob.: 979 94 207

anders.kjebekk@sor.no

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 8 500

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 9 900

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 16 500

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

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

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



Rett skal være rett. For alle.

HELP Renteforsikring

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

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

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



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

Berge 46, 4540 ÅSERAL

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

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

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

Budet gjelder til:

Dato	Klokkeslett	Ønsket overtagelsesdato
------	-------------	-------------------------

Evt. forbehold:

--

Budgiver er: Forbruker Handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Finansiering av kjøpet:

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

Budgiver 1

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

Budgiver 2

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

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

Dato/sted

Signatur

Dato/sted

Signatur

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

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

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVNING:

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

sormegleren.no



SØRMEGLEREN

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

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