





Faglig leder/ Eiendomsmegler

Gaute Kverneland

Mobil 934 55 983

E-post gaute.kverneland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Kristiansand

Markensgate 3B, 4610 KRISTIANSAND S. TLF.
934 55 983

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 190 000,-
Omkostn.: Kr 106 100,-
Total ink omk.: Kr 4 296 100,-
Selger: Thorleif Albert Lunde

Salgsobjekt: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2001
BRA-i/BRA Total 146/146 kvm
Tomtstr.: 1303.4 m²
Soverom: 4
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 7, bnr. 272
Oppdragsnr.: 1411250289

Innholdsrik hytte på særdeles solrik tomt - Panorama utsikt mot fjellheimen - Oppgradert

Velkommen til Kvernevassvegen 149 - flott, oppgradert hytte med fantastisk beliggenhet!

Attraktiv beliggenhet på Ljosland i Åseral kommune. Hytta ligger på en solrik tomt med flott utsikt, med skiløyper i umiddelbar nærhet og kort vei til alpinbakke! Ljosland ligger sentralt plassert i den sørnorske fjellheimen og byr på høyfjellsnatur med topper over 1000m i kort avstand fra Sørlandskysten. Fra Kr.sand og Mandal tar det ca 1,5 time å kjøre, og fra Stavanger ca 3,5 time. Området er kjent for å ha gode snøforhold om vinteren med et rikt utvalg skiløyper og alpinbakke med flere trekk. Det er også en asfaltert rulleskitrasé for de som ønsker å forlenge skisesongen. Om sommeren byr nærområdet på en rekke reksjons -og turløyper i flott natur med fine fiskevann og gode bademuligheter.



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	69
Energiattest	90
Nabolagsprofil	96
Budskjema	104

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 146 m²

BRA totalt: 146 m²

TBA: 111 m²

Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 112 m² Vindfang, hall, stue, kjøkken, 2 bad, vaskerom, badstue, toalettrom, 2 soverom og bod.

2. etasje

BRA-i: 34 m² Gang, loftstue/hems, 3 soverom.

TBA fordelt på etasje

1. etasje

111 m²

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Følgene deler er tatt med i åpent areal: Overbygget fliselagt platting ved inngangsparti og terrasse på tre sider av hytta.

Kott på ene soverom på loftet er nå en del av soverommet i forhold til tegning.

Inntegnet sov/alkove er det blitt satt inn vindu og er nå i bruk som et soverom. Noe lite lysareal på ene soverom på loftet. (Inntegnet sov/alkove)

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1303.4 m²

Tomtebeskrivelse

Frikjøpt tomt på hele 1.303 kvm. med solrik sammenhengende terrasse mot øst, syd

og vest. Asfaltert innkjørsel med plass til 5-6 biler

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet på Ljosland i Åseral kommune. Hytta ligger på en solrik tomt med panoramautsikt over fjellheimen og skibakken. Hytten ligger i umiddelbar nærhet til skiløyper og med 500 meter til skibakken som sees fra hytta. Ljosland ligger sentralt plassert i den sørnorske fjellheimen og byr på høyfjellsnatur med topper over 1000m i kort avstand fra Sørlandskysten. Fra Kristiansand og Mandal tar det ca 1,5 time å kjøre til Ljosland. Området er kjent for å ha gode snøforhold om vinteren med et rikt utvalg skiløyper og alpinbakke med flere trekk. Det er også en asfaltert rulleski-trasé for de som ønsker å forlenge skisesongen. Om sommeren byr nærområdet på en rekke reksjons -og turløyper i flott natur med fine fiskevann og gode bademuligheter, samt en spektakulær demning ved Kvernevann. Det er kort vei til Ljosland Fjellstove som er et koselig lite hotell med restaurant. Her finner man også Stovesjappa som er en søndagsåpen nærbutikk. Det er ca 20 min kjøretur til Kyrkjebygda med dagligvarebutikk, bank, bygdekino og kultursenter

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Utvendig

Taktekkingen er av torv i fra byggeåret og var dekket av snø på befaringen. Vurderinger er gjort ut i fra alder, type tekking, innvendig vurdering på loft og forventet brukstid. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt. Renner av tre i fra byggeåret med nedløp av kjetting. Pipe er blitt skiferbelagt over tak. Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av type hugget "Eikås kledning" med tilhørte utskårne belistninger og hjørnekasser. Skader på en pyntehjørnekaske i front av hytta som må beregnes å byttes i sin helhet. Ellers er hytta godt vedlikeholdt med maling, som gjør at vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader. Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tilhørende limtredragere. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som er blitt luftet innvendig. Tilgang på luft i bunnen av kledningen og ved takutstikk. Det må nevnes at det ble lagt ny lufting i stue taket mot vest i 2004 i følge eier. Overflater av lukket konstruksjon og knekott ble vurdert. Bygningen har trevinduer med koblet glass og faste sprosser i fra byggeåret. De fleste vinduer er sidehengslet med midtstolpe av forskjellige størrelser. Noe utvendig vedlikehold må beregnes på enkelte vinduer. Ellers er vinduer funnet i bra stand ut i fra alder på disse. Hoveddør med glass, tett boddør og 2 stk toføyet

balkdører med høy og middels høy brystning med faste sprosser. Noe utvendig vedlikehold må beregnes på begge tofløyet balkongdører. Støpt overbygget platting ved inngangsparti som er fliselagt. Større terrasse på tre sider av hytta som var dekket av snø på befaringen. Terrassen er nylig blitt utvidet, fundamentering oppgradert og nytt dekke på terrasse. Eier har bilder på denne jobben. Støpt fliselagt trapp til terrasse ved carport og en tretrapp til terrasse på andre siden av hytta. Begge disse trapper var snødekt på befaringen.

Innvendig

- Gulv: Furugulv og flis.
- Himling/vegger: Panel av forskjellig type.
- Overflater er funnet i god stand ut i fra alder på disse.
- Støpte gulv i hovedetasjen som er fliselagt. Trebjelkelag med furugulv i mellom etasjer.
- Noen mindre høydeforskjeller ble målt i hovedetasjen ved hjelp av laser.
- Hytta har en elementpipe som er blitt skiferbelagt. Peisinnsats og sotluke i stue.
- Trapp til loftet og hems med tette opptrinn.
- Trapp som er fliselagt i mellom nivåer i hovedetasjen.
- Innvendig har hytta heltre furu fyllingsdører med firespegler.

Bad med boblekar

Overflater i fra byggeåret. Panel i himling med spotter. Vegger i våtsone dusjhjørne er fliselagt. Ellers er det panel på resterende vegger. Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler. Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet + sluk i rommet under boblebad. Rommet har to søyle servanter, boblebadekar og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk i himling av type villavent. Hulltaking er foretatt på toalettrom i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,6 vektptosent.

Bad 2

Overflater i fra byggeåret. Fliser på vegger og panel i himling med spotter. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne. Rommet har søyleservant, toalett og dusjvegger/hjørne. Det er mekanisk avtrekk i himling type villavent. Hulltaking er foretatt fra bod i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,6 vektprosent.

Vaskerom

Overflater i fra byggeåret. Fliser på vegger og panel i himling. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Noe lokalt fall i rundt selve sluke. Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i gulvet. Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk i himling av type villavent. Det ble foretatt fuktmåling i åpen vegg ved stoppekran. Måleresultat: 8,2 vektprosent.

Kjøkken

Panel på vegger, panel i himling med spotter, gulvfliser og fliser i mellom benk og overskap. Innredning med fylling fronter i fra byggeåret. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Badstue

- Fliser på gulvet med overliggende heller av tre.
- Panel i himling og på vegger.
- Elektrisk badstuovn.

Toalettrom

Fliser på gulvet med oppkantflis, panel i himling og på vegger. Ventilasjon av rommet ved hjelp av et villavent avtrekksystem.

Tekniske installasjoner

- Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på vaskerommet.
- Det er avløpsrør av plast. (Ikke synlig for vurdering)
- Hytta har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk i fra alle våtrom og toalettrom.
- Det er installert varmepumpe i stue.
- Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på vaskerommet.
- Opplegg for sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer.
- Sikringsskapet er plassert i gangen og har merkede kurser.
- Sikringsskapet og deler av anlegget er nylig blitt oppgradert. Ellers er anlegget i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.
- Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

Tomteforhold

Er en delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt. Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuktsikring på mur i mot carport som er eneste plasser som er tilbakefylt. (under terreng) Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur med støpt plate. Mindre deler av ringmur var synlig for vurdering på grunn av snø og større terrasse. Naturtomt i rundt hytta. Innkjørsel er asfaltert. Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Fritidsbolig

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kott på ene soverom på loftet er nå en del av soverommet i forhold til tegning. Inntegnet sov/alkove er det blitt satt inn vindu og er nå i bruk som et soverom.

Sammendrag selgers egenerklæring

Når kjøpte du boligen?

- 2022

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

- IF/2998255

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

- Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Ja, Whirlpool er fra bygge tiden og montert nedsenket i badet. Det er inspeksjonslukke i gulvet i badet og rom under hele installasjonen. Gjennom denne kan man krype ned under karet og foreta vedlikehold. Det er fliselagt med varmekabler og sluk i gulvet under karet. Arbeid som er gjort er følgende: Bravida AS har bytta lys i karet til ledlys. Ufaglært had bytta dekseler på 3 dyser, samt smurt opp innfeldte dyser under karet med Tec-7. Dette er ordinært vedlikehold. I enden av carporten er det et teknisk rom med sluk hvor overløpstanken til whirlpool ligger med tilhørende maskinpark. Rørlegger Hagen i Åseral hat skiftet og tilknyttet to nye pumper for luft og massasje, montert ny tilbakeslagsventil, noe røropplegg og fittings, samt bytta varmekolben. Thorsland Elektros AS har koblet det elektriske til pumpene, og bytta begge automater i sikringssakp til automater med jordfeilbryter for varme og maskinpark. I tillegg skiftet termostaten til varmekabelen i dette rommet. Noe av dette ble dekket opp av forrige eiers forsikring.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

- Ja, kun av faglært. Skiftet varmtvannsbereder, plugget og demontert et bladebatteri på vegg i hovedbad som tidligere ble benyttet til vann på fylling i whirlpool.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, (1 av 2) i 2004-2005 ble det lagd åpning i gesims mot vest og øst for å oppnå bedre lufting i tak. Det var kondens i deler av stuetaket mot vest. Innertak ble demontert, og oppgradering fra Isola luftespalter til asfalt vindtett med nedlekting, ble utført av Byggmester Arild Glomsaker, som i sin tid bygde hytta. Jeg har eid hytta to ganger, fra den var ny med ferigattest i 2001 til 2010/11, leide den et år i 2021 og kjøpte den tilbake i desember 2022, og er nåværende eier i dag. Arbeidet utført av faglært Byggmester Arild Glomsaker i 2005. Ja (2 av 2) Forrige eier (2010/11 til 2022) har demontert utvedig drager i front på terrassen. Han fikk beregninger på dette i forhold til konstruksjonen, og fikk beskjed om at det ikke hadde nevneverdig betydning for bæringer i tak konstruksjonen, siden hytta har gjennomgående dagere med bæring og understøtte i yttervegger. Arbeidet utført av forrige eier (ufaglært) i 2013.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

- Ja, kun av faglært. Ja, bytta alle automater i sikringsskapet og oppgradert til automater med jordfeilbryter. (Unntatt de to som tidligere ble byttet av Thorsland Elektro AS til styreskap i teknisk rom). Montert overspenningsvern, Zaptec lader til bil, bytta alle spotter i tak til led, alle termostater til Mikromatic med mulighet for programmering av nattsenking, lagt ut og forberedt kabling over egen kurs til fremtidig anneks, montert egen kurs til varmepumpe og lader. Faglært arbeid utført av Bravida AS i 2023 Ny samsvarerklæring ligger i sikringsskapet. Montert ny varmepumpe.

Mitsubishi Kaiteki 6300. Faglært arbeid utført av Ånen Trygsland AS fra Bjelland.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

- Se foregående beskrivelse. Montert av Bravida AS Zaptec lader for bil.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

- Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Skiftet ut terrassebordene på hele terrassen, utvidet terrassen ca 1 meter i front med nytt gjerde mot syd. Oppgradert understøtting og forsterket bjelkelaget i hele terrassen. Arbeidet er ikke søknadspliktig etter nye regler av 01.5.24, men Plan og Bygg i Åseral Kommune er skriftlig orientert om tiltaket og hadde ingen innvendinger. Hele hytta er beiset med to strøk Tyrilin Svarthatten i 2023.

Er det foretatt radonmåling?

- Det er foretatt radonmåling med instrument kjøpt ved Huseiernes Landsforbund. Instrumentet har to måle enheter, en pr døgn og en over snitt siste syv dager. Det viste 74bq for et døgn og snitt på 19bq over syv døgn. Tiltaksgrense ved utleie er 200bq. Skal man ha nøyaktig måling bør det legges ut sporfil i vintermåneden og sende de inn for registrering og analyse. Det gis ingen garantier utover opplysning i forbindelse med forannevnte måling.

Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

- Det foreligger oppgradert tilstandsrapport levert megler fra Taksmann Torleif Fjellestad fra januar 2025.

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

- Andre opplysninger: Side by side kjøleskap ble skiftet av forrige eier, men er noen år gammel og ismaskinen fungerer ikke. Kjøl og fryseskap fungerer med kondensere noe i bunnen av skapdøra. Alle rom i hytta er vasket og oppgradert med Tyrilin panelbeis, så nær som ett rom. Samtlige innvendige dører opprinnelig syrebeiset er pusset ned og overmalt med tre strøk supermatt sort interiør beis fra Jotun. Alle innvendige dørklinker er skiftet ut. Innkjørselen er planert og asfaltet. Det er lagt dreneringskum med rør til grøft mellom garasje/vindfang og nylagt asfalt. Vaskemaskinen er ny og ble byttet ut i 2024.

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Innhold

1. etasje: Vindfang, hall, stue, kjøkken, 2 bad, vaskerom, badstue, toalettrom, 2 soverom og bod.

Loft: Gang, loftstue/hems, 3 soverom.

Standard

Diverse Iflg. eier er følgende utført/installert:

- Hytten nymalt utvendig og innvendig.
- Ny Mitsubishi Kaiteki 6300 varmepumpe med app og wifi.
- Oppgradert el.anlegg, Zaptec el bil lader, nye automater med jordfeilbryter og overspenningsvern, nye led downlights i hele hytta, ny utebelysning, nye dimmere, nye Mikromatic termostater, egen kurs til varmepumpe, nye pumper for luft og massasje, nyere varmekolbe tilknyttet whirlpool. Ny VVS bereder og vaskemaskin.

Selger opplyser videre at det er forberedt og planert utvendig areal for oppføring av anneks. Det gjøres likevel oppmerksom på at kjøper selv er ansvarlig for å søke å melde inn oppføring av anneks. Areal i front er planert og terrassen utvidet med ca 1 m i hele frontens lengde. Terrassebordene i hele terrassen er byttet, bjelkelag og understøtting er forsterket i forbindelse med utvidelsen av terrassen. Materialer til nytt profilert rekkverk i front fra Eikaas Hytter & Hus følger medfølger, men er ikke montert. Ihht selger er arbeidet ikke søknadspliktig så lenge utvidelsen ikke overstiger 4 meter fra gesimsen i hytta og er høyere enn 1 meter i terrenget. Ihht selger er Plan og Bygg i Åseral kommune informert og har godkjent tiltaket.

Sammendrag av boligens tilstandsgrader.

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Innvendig > innvendige trapper - 2

Våtrom > Hoved > Bad 2 > Overflater gulv

Tilstandsgrad 2: Avvik som kan kreve tiltak

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Våtrom > Hoved > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > Hoved > Bad > Overflater gulv

Våtrom > Hoved > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Hoved > Bad > Ventilasjon

Våtrom > Hoved > Bad 2 > Sluk, membran og tettesjikt

Våtrom > Hoved > Vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsgrad 2: Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak

Innvendig > Innvendige dører

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Tekniske installasjoner > Andre Installasjoner

Se vedlagt tilstandsrapport i salgsoppgaven for mer informasjon.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full

avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber tilknyttet Telenor og T-We.

Parkering

Egen carport og med innebygd teknisk rom for pumper og utstyr til Whirlpool. Mesanin i carport til oppbevaring. Asfaltert innkjørsel med plass til 5-6 biler

Forsikringsselskap

IF

Polisenummer

2998255

Radonmåling

Eier opplyser at de har foretatt radonmåling. Verdiene av målingen ligger innenfor anbefalte grenseverdier for radontiltak. Skal man ha en eksakt måling bør det legges ut sporfilm i vintermånedene okt-april, og sende de inn for analyse. Selger gir ingen garantier utover opplysning for fra forannevnt måling.

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Energi

Oppvarming

- Elektriske varmekabler i våtrom, samt hele hovedetasjen. Det er satt inn nye elektroniske termostater.
- Varmepumpe i stue.
- Vedovn.

Info strømforbruk

Selger har ikke informert om strømforbruk for 2024.

Energikarakter

C

Energifarge

Gul

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 190 000

Kommunale avgifter

Kr 7 894

Kommunale avgifter år

2023

Info kommunale avgifter

De kommunale avgifter inkluderer eiendomsskatt, feie- og tilsynsavgift, målerleie og abonnement for vann-og avløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk. Hytterenovasjon kommer i tillegg.

Formuesverdi primær

Kr 967 714

Formuesverdi primær år

2023

Info formuesverdi

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 7, bruksnummer 272 i Åseral kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4224/7/272:

24.12.1993 - Dokumentnr: 5491 - Rettigheter iflg. skjøte

Best. om parsell på Breland iflg. utskiftning tgl 210728

Overført fra: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

Prioritetsbestemmelse

PRIORITET VEKET FOR GNR 7 BNR 82 FNR 42 TIL OG MED FNR 49,
FNR 51 TIL OG MED FNR 99, FNR 101 TIL OG MED FNR 158, SAMT
ALLE FRAMTIDIGE BNR OG FNR FRA GNR 7 BNR 13, 15 OG 82

16.08.1996 - Dokumentnr: 3034 - Erklæring/avtale

Avtale vedr.jordkabel

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver:VAE

Overført fra: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1998 - Dokumentnr: 3525 - Erklæring/avtale

Elektriske kraftlinjer/ledninger/kabelgrøfter

Rettighetshaver: VAE

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1998 - Dokumentnr: 3526 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver: VAE

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

10.09.1998 - Dokumentnr: 3527 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Rettighetshaver: VAE

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2001 - Dokumentnr: 4177 - Jordskifte

Overført fra: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

09.02.2007 - Dokumentnr: 186587 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Glitre Nett AS

Org.nr: 982 974 011

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

11.03.2015 - Dokumentnr: 220017 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:209

Overført fra: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2017 - Dokumentnr: 13642 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:253

Overført fra: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2017 - Dokumentnr: 14434 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:249

Overført fra: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2017 - Dokumentnr: 15073 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:250

Overført fra: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:82

Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2017 - Dokumentnr: 15311 - Bestemmelse om veg

Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:251
Overført fra: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:82
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2017 - Dokumentnr: 15372 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:252
Overført fra: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:82
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2017 - Dokumentnr: 15401 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:254
Overført fra: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:82
Gjelder denne registerenheten med flere

05.01.2017 - Dokumentnr: 15435 - Bestemmelse om veg
Rettighetshaver: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:255
Overført fra: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:82
Gjelder denne registerenheten med flere

09.10.2017 - Dokumentnr: 1106260 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/
huseierforening
Rettighetshaver: Ljosland Vest Velforening
Org.nr: 912 655 830
Overført fra: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:272 F

27.11.2023 - Dokumentnr: 1322663 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Eiendomsmegler 1 Sr-Eiendom AS
Org.nr: 958 427 700
Elektronisk innsendt

23.08.2017 - Dokumentnr: 911435 - Festenummer gitt bruksnummer
Utgått festenr:
Knr:1026 Gnr:7 Bnr:82 Fnr:146
Elektronisk innsendt

01.01.2020 - Dokumentnr: 1651510 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1026 Gnr:7 Bnr:272

09.10.2017 - Dokumentnr: 1106260 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:82
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:285
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:286
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:7 Bnr:367

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest den 12.01.2001. At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

12.01.2001.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen. Vannmåler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggområde for hytter. Føresegner for bebyggelsesplan FAREVATN NORD. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Adgang til utleie

Det vil normalt være anledning til utleie av enkeltrom eller hele eiendommen, såfremt utleiearealet er bygningsmessig godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonnivåer.

Det følger av plan- og bygningsloven at rom bare kan leies ut til den bruk de er godkjent for. Utleie av rom, som ikke er godkjent for varig opphold, vil kreve godkjenning fra kommunen til bruksendring. Skal det etableres en selvstendig boenhet, vil dette også være søknadspiktig. Selger har ikke søkt om slike godkjenninger og bærer ingen risiko/ansvar for at slike godkjenninger gis.

Fra 1. januar 2014 stilles det krav til forsvarlige radonnivåer i utleieboliger. Er det ikke gitt opplysninger om at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå, vil kjøper overta risikoen for radonnivået i boligen/utleieeenheten. For mer informasjon se <http://www.nrpa.no>

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. 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 gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 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.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant

av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 190 000 (Prisantydning)

Omkostninger

104 750 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

106 100 (Omkostninger totalt)
122 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
124 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 296 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 312 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 314 800 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 100

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Vedlegg til Salgsoppgave

Vi oppfordrer alle interessenter og budgivere til å grundig sette seg inn i salgsoppgaven samt medfølgende vedlegg før man legger inn bud.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

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, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

8 990 Markedspakke

9 990 Oppgjørshonorar

9 987 Tilretteleggingsgebyr

Totalt kr: 70 867

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr 20 000 for utført arbeid.

Oppdragsansvarlig

Gaute Kverneland

Faglig leder/ Eiendomsmegler

gaute.kverneland@aktiv.no

Tlf: 934 55 983

Meglerhuset Sør AS, Markensgate 3B

4610 KRISTIANSAND S

Tlf: 934 55 983

Salgsoppgavedato

28.05.2025











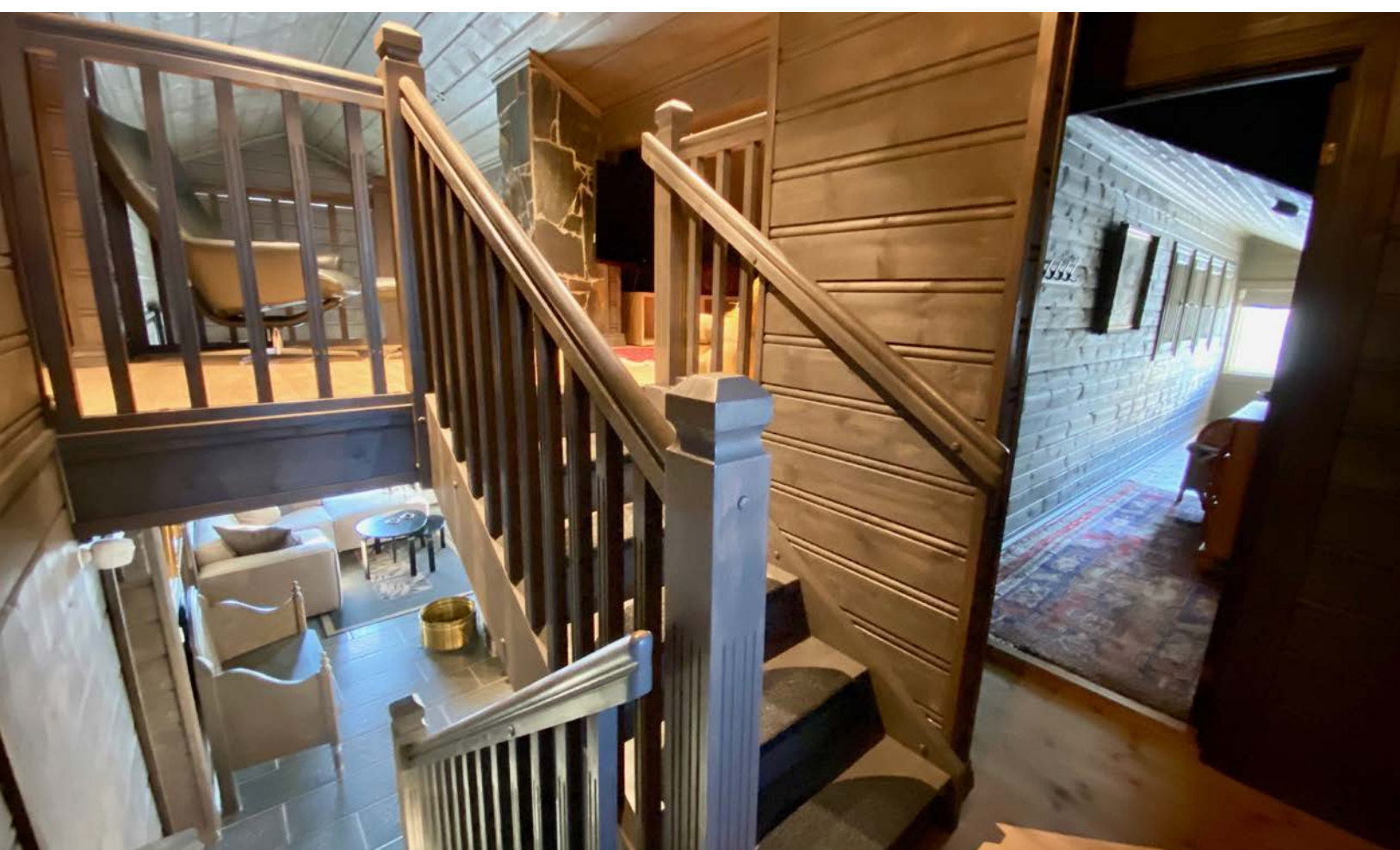








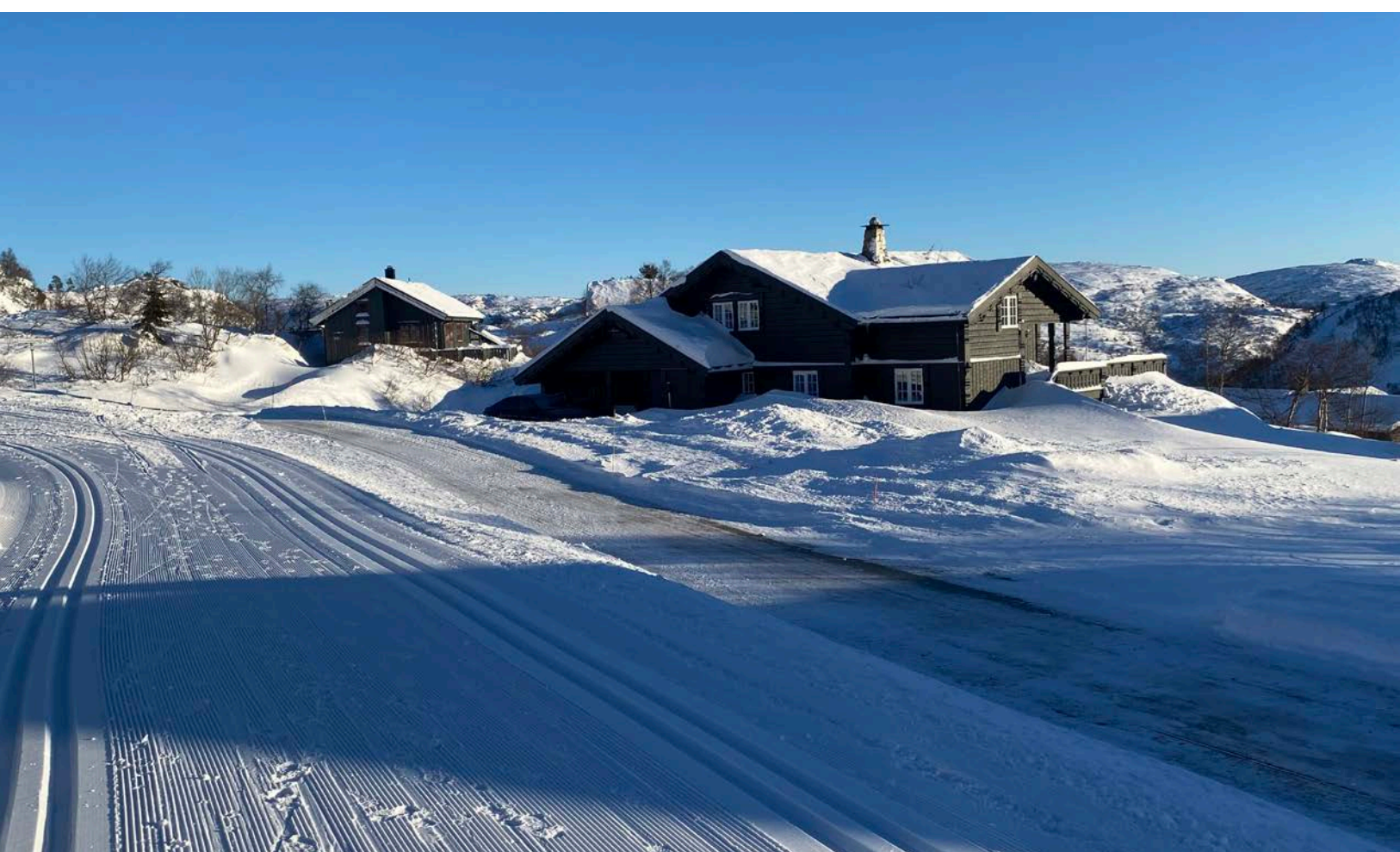


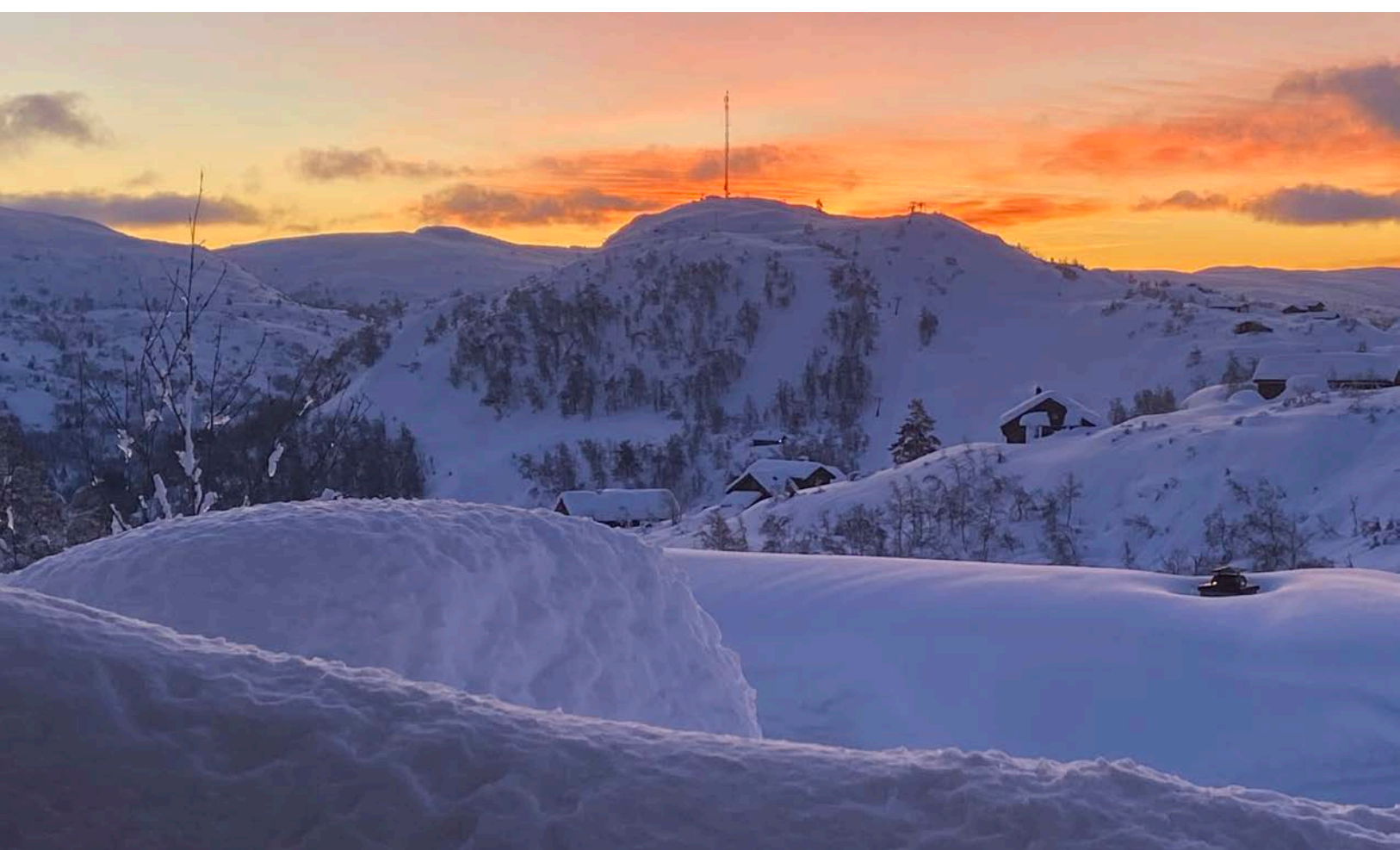














Vedlegg

Tilstandsrapport

NITO

📍 Kvernevassvegen 149, 4540 ÅSERAL

📖 ÅSERAL kommune

gnr. 7, bnr. 272

Sum areal alle bygg: BRA: 146 m² BRA-i: 146 m²



Befaringsdato: 31.01.2025

Rapportdato: 04.02.2025

Oppdragsnr.: 20127-1788

Referansenummer: KK2743

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Sertifisert Takstingeniør: Torleif Fjellestad

Vår ref: Thorleif Albert
Lunde



NITO



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.

Takstmann/byggmester Torleif Fjellestad

Er et enmannsforetak som ble etablert i 1994 og jobbet som byggmester frem til 2005.

Gikk Teknisk fagskole på midten av 80- tallet og tok senere takstutdanningen gjennom Nito takst systemet i 2005.

Har jobbet på fulltid som takstmann siden 2006 og det har for det meste gått i utarbeidelse av tilstandsrapporter.

Etter 20 år som takstmann har jeg nå valgt å trappe ned på oppdragsmengden.

Er nå medlem av et takstnettverk for takstmenn som er tilknyttet Nito, hvor vi har en helgesamling vår og høst med kometansehevende foredrag/kurs og nettverksbygging

Mitt kontor finner dere i Tollbodgaten 8, som ligger midt i Kristiansand sentrum.



Rapportansvarlig



Torleif Fjellestad

Uavhengig Takstingeniør

torl-fj@online.no

900 65 203

NITO

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 fuktsøk.

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovliggheit (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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak 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

Fritidsbolig - Byggeår: 2000

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv i fra byggeåret og var dekket av snø på befaringen.

Vurderinger er gjort ut i fra alder, type tekking, innvendig vurdering på loft og forventet brukstid. Det bør foretas nærmere undersøkelser av takteking når taket er snøfritt.

Renner av tre i fra byggeåret med nedløp av kjetting. Pipe er blitt skiferbelagt over tak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av type hugget "Eikås kledning" med tilhørte utskårne belistninger og hjørnekasser.

Skader på en pyntehjørnekasse i front av hytta som må beregnes å byttes i sin helhet. Ellers er hytta godt vedlikeholdt med maling, som gjør at vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tilhørende limtredragere.

Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som er blitt luftt innvendig. Tilgang på luft i bunnen av kledningen og ved takutstikk.

Det må nevnes at det ble lagt ny lufting i stue taket mot vest i 2004 i følge eier.

Overflater av lukket konstruksjon og knekott ble vurdert.

Bygningen har trevinduer med koblet glass og faste sprosser i fra byggeåret. De fleste vinduer er sidehengslet med midtstolpe av forskjellige størrelser.

Noe utvendig vedlikehold må beregnes på enkelte vinduer. Ellers er vinduer funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

Hoveddør med glass, tett boddør og 2 stk toføyet balkdører med høy og middels høy brystning med faste sprosser.

Noe utvendig vedlikehold må beregnes på begge toføyet balkongdører.

Støpt overbygget platting ved inngangsparti som er flislagt.

Større terrasse på tre sider av hytta som var dekket av snø på befaringen. Terrassen er nylig blitt utvidet, fundamentering oppgradert og nytt dekke på terrasse. Eier har bilder på denne jobben.

Støpt flislagt trapp til terrasse ved carport og en tretrapp til terrasse på andre siden av hytta.

Begge disse trapper var snødekt på befaringen.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Furugulv og flis.

Himling/vegger: Panel av forskjellig type.

Overflater er funnet i god stand ut i fra alder på disse.

Støpte gulv i hovedetasjen som er flislagt. Trebjelkelag med furugulv i mellom etasjer.

Noen mindre høydeforskjeller ble målt i hovedetasjen ved hjelp av laser.

Hytta har en elementpipe som er blitt skiferbelagt. Peisinnsats og sotluke i stue.

Trapp til loftet og hems med tette opptrinn.

Trapp som er flislagt i mellom nivåer i hovedetasjen.

Innvendig har hytta heltre furu fyllingsdører med firespeglar.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad med boblekar:

Overflater i fra byggeåret.

Panel i himling med spotter. Vegger i våtsone dusjhjørne er flislagt. Ellers er det panel på resterende vegger.

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet + sluk i rommet under boblebad.

Rommet har to søyle servanter, boblebadekar og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk i himling av type villavent.

Hulltaking er foretatt på toalettrom i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,6 vektprosent.

Bad 2:

Overflater i fra byggeåret.

Fliser på vegger og panel i himling med spotter.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.

Rommet har søyleservant, toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er mekanisk avtrekk i himling type villavent.

Hulltaking er foretatt fra bod i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,6 vektprosent.

Vaskerom:

Overflater i fra byggeåret.

Fliser på vegger og panel i himling.

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Noe lokalt fall i rundt selve sluke.

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i gulvet.

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk i himling av type villavent.

Det ble foretatt fuktmåling i åpen vegg ved stoppekran.

Måleresultat: 8,2 vektprosent.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Panel på vegger, panel i himling med spotter, gulvfliser og fliser i mellom benk og overskap.

Innredning med fylling fronter i fra byggeåret.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

SPELALROM

[Gå til side](#)

Badstu:

Fliser på gulvet med overliggende heller av tre.

Panel i himling og på vegger.

Elektrisk badstuovn.

Toalettrom:

Fliser på gulvet med oppkantflis, panel i himling og på vegger.

Ventilasjon av rommet ved hjelp av et villavent avtrekksystem.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på vaskerommet.

Det er avløpsrør av plast. (Ikke synlig for vurdering)

Hytta har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk i fra alle våtrom og toalettrom.

Det er installert varmepumpe i stue.

Beskrivelse av eiendommen

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på vaskerommet.
Opplegg for sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer.
Sikringsskapet er plassert i gangen og har merkede kurser.
Sikringsskapet og deler av anlegget er nylig blitt oppgradert. Ellers er anlegget i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.
Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Er en delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt.
Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuktsikring på mur i mot carport som er eneste plasser som er tilbakefylt. (under terreng)
Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur med støpt plate.
Mindre deler av ringmur var synlig for vurdering på grunn av snø og større terrasse.
Naturtomt i rundt hytta. Innkjørsel er asfaltert.
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL).
Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

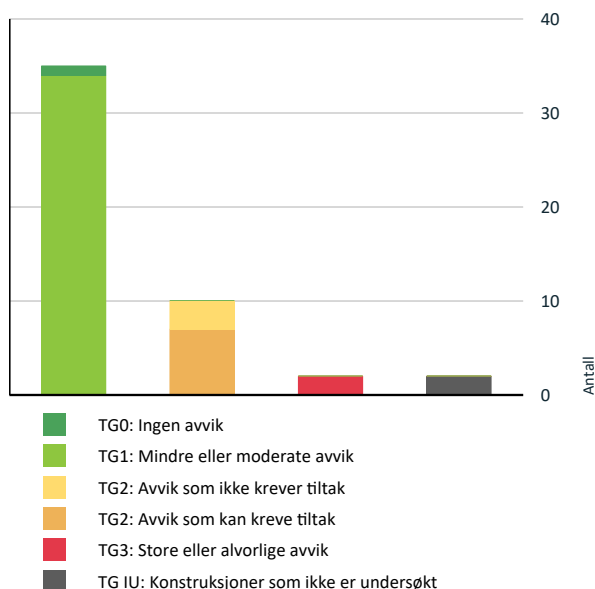
Fritidsbolig

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

Kott på ene soverom på loftet er nå en del av soverommet i forhold til tegning. Inntegnet sov/alkove er det blitt satt inn vindu og er nå i bruk som et soverom.

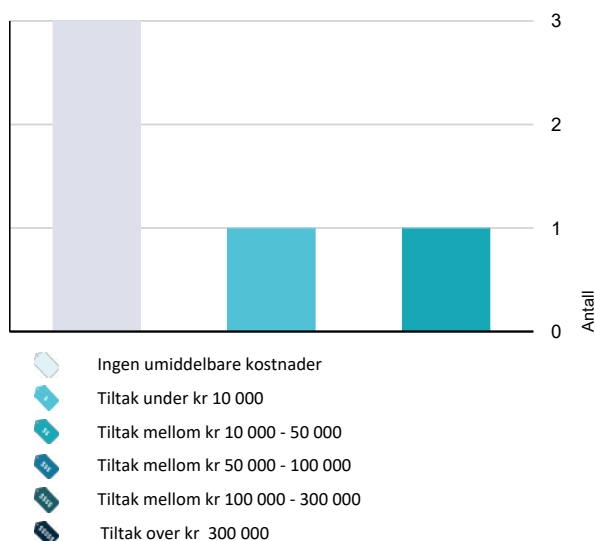
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige trapper - 2 [Gå til side](#)

! Våtrom > Hoved > Bad 2 > Overflater Gulv [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Utvendige trapper [Gå til side](#)

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2 [Gå til side](#)

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

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

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

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

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

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

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2000

Standard

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

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Taktekkingen er av torv i fra byggeåret og var dekket av snø på befaringen.

Vurderinger er gjort ut i fra alder, type tekking, innvendig vurdering på loft og forventet brukstid. Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.



Deler av taktekinge



Yttertaket på ene siden i mot carport.

Nedløp og beslag

Renner av tre i fra byggeåret med nedløp av kjetting. Pipe er blitt skiferbelagt over tak.

Tilstandsrapport



Deler av takrenner i tre.

TG 1 Veggkonstruksjon

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har stående bordkledning av type hugget "Eikås kledning" med tilhørte utskårne belistninger og hjørnekasser. Skader på en pyntehjørnekasse i front av hytta som må beregnes å byttes i sin helhet. Ellers er hytta godt vedlikeholdt med maling, som gjør at vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tilhørende limtredragere. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som er blitt luftet innvendig. Tilgang på luft i bunnen av kledningen og ved takutstikk. Det må nevnes at det ble lagt ny lufting i stue taket mot vest i 2004 i følge eier. Overflater av lukket konstruksjon og knekott ble vurdert.



Deler av takkonstruksjonen.

TG 1 Vinduer

Bygningen har trevinduer med koblet glass og faste sprosser i fra byggeåret. De fleste vinduer er sidehengslet med midtstolpe av forskjellige størrelser. Noe utvendig vedlikehold må beregnes på enkelte vinduer. Ellers er vinduer funnet i bra stand ut i fra alder på disse.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Hoveddør med glass, tett boddør og 2 stk tofløyet balkdører med høy og middels høy brystning med faste sprosser.
Noe utvendig vedlikehold må beregnes på begge tofløyete balkongdører.



Noe utvendig vedlikehold må beregnes på balkongdører

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Større terrasse på tre sider av hytta som var dekket av snø på befaringen. Terrassen er nylig blitt utvidet, fundamentering oppgradert og nytt dekke på terrasse. Eier har bilder på denne jobben.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverk er ikke kommet på plass i front etter utvidelse av terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Tiltak:

Arbeider med utvidelse av terrasse må fullføres med et rekkverk i front med tanke på sikkerhet.

Tilstandsrapport



Terrasse var snødekt på befaringen.



Rekkverk er ikke kommet på plass etter utvidelse.



Terrasse er nylig utvidet og oppgradert. (Bilde i fra eier)

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Støpt overbygget platting ved inngangsparti som er fliselagt.



Deler av platting ved inngangsparti.

TG IU Utvendige trapper

Støpt fliselagt trapp til terrasse ved carport og en tretrapp til terrasse på andre siden av hytta. Begge disse trapper var snødekt på befaringen.

Vurdering av avvik:

- Utvendige trapper er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av utvendige trapper når de er snøfri.

Tilstandsrapport



Trapp opp til terrasse på ene siden av hytta



Trapp ved carport til terrasse.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Furugulv og flis.
Himling/vegger: Panel av forskjellig type.
Overflater er funnet i god stand ut i fra alder på disse.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Støpte gulv i hovedetasjen som er fliselagt. Trebjelkelag med furugulv i mellom etasjer.
Noen mindre høydeforskjeller ble målt i hovedetasjen ved hjelp av laser.

TG 1 Pipe og ildsted

Hytta har en elementpipe som er blitt skiferbelagt. Peisinnstans og sotluke i stue.



Peis i stue.



Sotluke.

TG 3 Innvendige trapper - 2

Trapp som er fliselagt i mellom nivåer i hovedetasjen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Skulle ha vært et rekkverk/sikring på toppen av trappen på begge sider med tanke på sikkerhet.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: 10 000 - 50 000

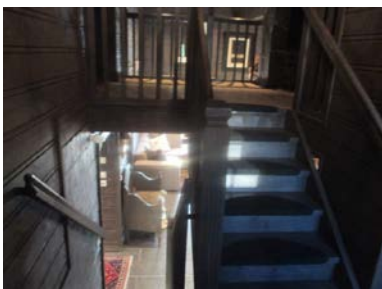
Tilstandsrapport



Trapp i mellom nivåer i hovedetasjen.

TG 1 Innvendige trapper

Trapp til loftet og hems med tette opptrinn.



Trapper med tette opptrinn.

TG 2 Innvendige dører

Innendig har hytta heltre furu fyllingsdører med firespegler.

Vurdering av avvik:

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

Enkelte dører trenger noen mindre justeringer, da de tar noe i karm eller bunnsvill.
Ellers er dører funnet i god stand.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

HOVED > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Panel i himling med spotter. Vegger i våtsone dusjhjørne er fliselagt. Ellers er det panel på resterende vegger.

Vurdering av avvik:

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

Er vindu og panel i våtsone ved nedfelt badekar.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Tilstandsrapport



Vinduer og panel nær nedfelt badekar.

HOVED > BAD

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er avvik:

Er noe lokalt fall i rundt to sluker. Ellers er gulvet tilnærmet flatt i rundt nedsenket boblebad. Er luke i gulvet til område i rundt nedsenket boblebad, som ikke holder tett om det kommer vann på gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Installering av tett dusjkabinett anbefales.

Gulvet under nedsenket boblebad er flislagt med oppkantflis og har sluk. Derfor at det ikke fare for skader om det skulle bli noe lekkasje i rundt luke i gulvet.



Rom under nedsenket boblebad

HOVED > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og det er to sluker i rommet + sluk i rommet under boblebad.

Vurdering av avvik:

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

Dette gjelder også vegger i dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport



Sluk ved servant.



Sluk i dusjhjørne

HOVED > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har to søyle servanter, boblebadekar og dusjvegger/hjørne.



Boblebad.



Teknisk anlegg for boblebad i enden av carport.

HOVED > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i himling av type villavent.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Blir mest sannsynlig noe lite ventilasjon når boblebadet er i bruk, selv om det er satt inn en avfukter med avløp til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør beregnes noe bedre ventilasjon når boblebadet er i bruk for å hindre kondens på overflater.



Avtrekk i himling

HOVED > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt på toalettrom i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,6 vektptosent.



Hulltaking i fra toalettrom.

HOVED > BAD 2

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og panel i himling med spotter.

HOVED > BAD 2

TG 3 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.

Dette på grunn av høy tett oppkant i rundt dusjhjørne.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Det må lages til en åpning i tett oppkant rundt dusjhjørne, slik at vann kan nå sluk i fra resterende del av rommet. Slik som det er nå kan vann renne ut i døråpning ved en større lekkasje.

Kostnadsestimat: Under 10 000



Høy tett oppkant i rundt dusjhjørne



Bør fuges på nytt i overgang gulv og vegg

HOVED > BAD 2

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i dusjhjørne.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

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



Sluk i dusjhjørne

HOVED > BAD 2

🕒 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har søyleservant, toalett og dusjvegger/hjørne.



Søylevask.

HOVED > BAD 2

🕒 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i himling type villavent.



Avtrekk i himling

HOVED > BAD 2

🕒 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt fra bod i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold. Måleresultat: 7,6 vektprosent.

Tilstandsrapport



Hulltaking i fra bod.

HOVED > VASKEROM

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og panel i himling.

HOVED > VASKEROM

1 TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Noe lokalt fall i rundt selve sluke.

HOVED > VASKEROM

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Sluk under vaskekum

HOVED > VASKEROM

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har vaskekum og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport



Vaskekum.

HOVED > VASKEROM

1 TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk i himling av type villavent.



Avtrekk i himling

HOVED > VASKEROM

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble foretatt fuktmåling i åpen vegg ved stoppekran. Måleresultat: 8,2 vektprosent.



Fuktmåling i åpen vegg ved stoppekran.

KJØKKEN

HOVED > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Panel på vegger, panel i himling med spotter, gulvfliser og fliser i mellom benk og overskap.
Innredning med fylling fronter i fra byggeåret.

Tilstandsrapport



Deler av innredningen.

HOVED > KJØKKEN

! TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

SPESIALROM

HOVED > BADSTUE

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Badstu:
Fliser på gulvet med overliggende heller av tre.
Panel i himling og på vegger.
Elektrisk badstuovn.



Deler av badstu med elektrisk ovn

HOVED > TOALETTRUM

! TG 1 Overflater og konstruksjon

Tilstandsrapport

Toalettrom:

Fliser på gulvet med oppkantflis, panel i himling og på vegger. Ventilasjon av rommet ved hjelp av et villavent avtrekksystem.



Deler av toalettrommet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på vaskerommet.



Fordelerskapet.



Innvendig stoppekran med vannmåler er plassert på vaskerommet

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. (Ikke synlig for vurdering)

TG 1 Ventilasjon

Hytta har naturlig ventilasjon og mekanisk avtrekk i fra alle våtrom og toalettrom.

TG 1 Varmesentral

Det er installert varmepumpe i stue.

Tilstandsrapport



Varmepumpe i stue.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på vaskerommet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Bereder er plassert på vaskerommet

TG 2 Andre installasjoner

Opplegg for sentralstøvsuger med uttak i begge etasjer.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Selve enheten er blitt demontert og ligger på loftet i følge eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Enheten må monteres for å rette avviket.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskapet er plassert i gangen og har merkede kurser. Sikringsskapet og deler av anlegget er nylig blitt oppgradert. Ellers er anlegget i fra byggeåret

Tilstandsrapport

og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeåret 2000. Større oppgradering i 2023 som gjelder sikringsskap og deler av anlegget. Se egenerklæring for mer som er blitt gjort/byttet av anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ja

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, sammenligner eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

10. 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

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Tilstandsrapport



Sikringsskapet er plassert i gangen.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Er en delvis utspringet tomt som er blitt noe oppfylt.

TG 1 Drenering

Dreneringen er i fra byggeåret og er ikke synlig for vurdering. Synlig fuksikring på mur i mot carport som er eneste plasser som er tilbakefylt. (under terreng)

Tilstandsrapport



Fuktsikring i mot carport.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Fundamentert ved hjelp av en støpt ringmur med støpt plate. Mindre deler av ringmur var synlig for vurdering på grunn av snø og større terrasse.

TG IIJ Terrengforhold

Naturtomt i rundt hytta. Innkjørsel er asfaltert.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

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

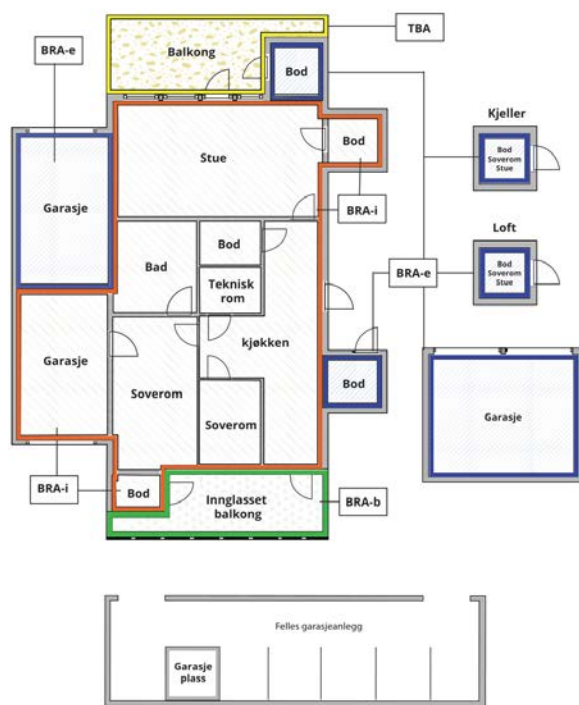
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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 bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Hoved	112			112	111		112
Loft	34			34		45	79
SUM	146				111	45	191
SUM BRA	146						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Hoved	Vindfang , Hall , Stue , Kjøkken , Bad , Bad 2, Vaskerom , Badstue , Toalettrom , Soverom , Soverom 2, Bod		
Loft	Gang , Loftstue/hems, Soverom , Soverom 2, Soverom 3		

Kommentar

Følgene deler er tatt med i åpent areal: Overbygget fliselagt platting ved inngangsparti og terrasse på tre sider av hytta.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Kott på ene soverom på loftet er nå en del av soverommet i forhold til tegning. Inntegnet sov/alkove er det blitt satt inn vindu og er nå i bruk som et soverom.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Oppgradering av elektrisk anlegg.

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Noe lite lysareal på ene soverom på loftet. (Inntegnet sov/alkove)

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	141	5

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.1.2025	Torleif Fjellestad	Takstingenør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	7	272		0	1303.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvernevassvegen 149

Hjemmelshaver

Lunde Thorleif Albert

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 600 000	2022

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.02.2025		Gjennomgått	6	Nei
Infoland.no	03.02.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	03.02.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	06.08.1998		Gjennomgått	5	Nei
Tidligere boligsalgsrapport	30.11.2023	Utført av undertegnende.	Gjennomgått	26	Nei

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeår
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperrer bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

• Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•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 slitasjegrad: forventet slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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

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

Dette er en oppgradert tilstandsrapport. Hovedbefaringen ble utført 21.11.2023 med tilhørende rapport 30.11.2023. Er nå foretatt en ny befaring den 31.01.2025 med tilhørende oppgradert rapport 03.02.2025.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Kristiansand	
Oppdragsnr.	
1411250289	
Selger 1 navn	
Thorleif Albert Lunde	
Gateadresse	
Kvernevassvegen 149	
Poststed	Postnr
ÅSERAL	4540
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2022
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	7
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☐ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	if
Polise/avtalnr.	2998255

Document reference: 1411250289

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- ☒ Nei ☐ Ja

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Ja, Whirlpool er fra bygge tiden og montert nedsenket i badet. Det er inspeksjonsluke i gulvet i badet og rom under hele installasjonen. Gjennom denne kan man krype ned under karet og foreta vedlikehold. Det er fliselagt med varmekabler og sluk i gulvet under karet. Arbeid som er gjort er følgende: Bravida AS har bytta lys i karet til ledlys. Ufaglært had bytta dekseler på 3 dyser, samt smurt opp innfeldte dyser under karet med Tec-7. Dette er ordinært vedlikehold. I enden av carporten er det et teknisk rom med sluk hvor overløpstanken til whirlpool ligger med tilhørende maskinpark. Rørlegger Hagen i Åseral hat skiftet og tilknyttet to nye pumper for luft og massasje, montert ny tilbakeslagsventil, noe røropplegg og fittings, samt bytta varmekolben. Thorsland Elektros AS har koblet det elektriske til pumpene, og bytta begge automater i sikringssakp til automater med jordfeilbryter for varme og maskinpark. I tillegg skiftet termostaten til varmekabelen i dette rommet. Noe av dette ble dekket opp av forrige eiers forsikring.
Arbeid utført av	Thorsland Elektro AS, Bravida AS og Rørlegger hagen AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Skiftet varmtvannsbereder, plugg og demontert et bladebatteri på vegg i hovedbad som tidligere ble benyttet til vannpåfylling i whirlpool.
Arbeid utført av	Rørlegger Hagen AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☒ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ja, (1 av 2) i 2004-2005 ble det lagd åpning i gesims mot vest og øst for å oppnå bedre lufting i tak. Det var kondens i deler av stuetaket mot vest. Innertak ble demontert, og oppgradering fra Isola luftespalter til asfalt vindtett med nedlekting, ble utført av Byggmester Arild Glomsaker, som i sin tid bygde hytta. Jeg har eid hytta to ganger, fra den var ny med ferigattest i 2001 til 2010/11, leide den et år i 2021 og kjøpte den tilbake i desember 2022, og er nåværende eier i dag. Arbeidet utført av faglært Byggmester Arild Glomsaker i 2005. Ja (2 av 2) Forrige eier (2010/11 til 2022) har demontert utvedig drager i front på terrassen. Han fikk beregninger på dette i forhold til konstruksjonen, og fikk beskjed om at det ikke hadde nevneverdig betydning for bæring i tak konstruksjonen, siden hytta har gjennomgående dagere med bæring og understøtte i yttervegger. Arbeidet utført av forrige eier (ufaglært) i 2013
-------------	--

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ja, bytta alle automater i sikringsskapet og oppgradert til automater med jordfeilbryter. (Unntatt de to som tidligere ble byttet av Thorsland Elektro AS til styreskap i teknisk rom). Montert overspenningsvern, Zaptec lader til bil, bytta alle spotter i tak til led, alle termostater til Mikromatic med mulighet for programmering av nattsinking, lagt ut og forberedt kabling over egen kurs til fremtidig anneks, montert egen kurs til varmepumpe og lader. Faglært arbeid utført av Bravida AS i 2023 Ny samsvarerklæring ligger i sikringsskapet. Montert ny varmepumpe. Mitsubishi Kaiteki 6300. Faglært arbeid utført av Anen Trygslund AS fra Bjelland.
Arbeid utført av	Bravida AS

- 11.1 Foreligger det samsvarerklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☒ Nei ☐ Ja

- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Se foregående beskrivelse. Montert av Bravida AS Zaptec lader for bil.
-------------	--

- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Skiftet ut terrassebordene på hele terrassen, utvidet terrassen ca 1 meter i front med nytt gjerde mot syd. Oppgradert understøtting og forsterket bjelkelaget i hele terrassen. Arbeidet er ikke søknadspliktig etter nye regler av 01.5.24, men Plan og Bygg i Åserraal Kommune er skriftlig orientert om tiltaket og hadde ingen innvendinger. Hele hytta er beiset med to strøk Tyrilin Svarthatten i 2023.

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei ☐ Ja

- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

- 21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Det er foretatt radonmåling med instrument kjøpt ved Huseiernes Landsforbund. Instrumentet har to måle enheter, en pr døgn og en over snitt siste syv dager. Det viste 74bq for et døgn og snitt på 19bq over syv døgn. Tiltaksgrense ved utleie er 200bq. Skal man ha nøyaktig måling bør det legges ut sporfil i vintermåneden og sende de inn for registrering og analyse. Det gis ingen garantier utover opplysning i forbindelse med forannevnte måling.
-------------	---

- 21.1 Radonmåling

Ar	2023
Verdi	74 og 19bq

- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det foreligger oppgradert tilstandsrapport levert megler fra Taksmann Torleif Fjellestad fra januar 2025

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Andre opplysninger: Side by side kjøleskap ble skiftet av forrige eier, men er noen år gammel og ismaskinen fungerer ikke. Kjøøl og fryseskap fungerer med kondensere noe i bunnen av skapdøra. Alle rom i hytta er vasket og oppgradert med Tyrilin panelbeis, så nær som ett rom. Samtlige innvendige dører opprinnelig syrebeiset er pusset ned og overmalt med tre strøk supermatt sort interiør beis fra Jotun. Alle innvendige dørklinker er skiftet ut. Innkjørselen er planert og asfaltet. Det er lagt dreneringskum med rør til grøft mellom garasje/vindfang og nylagt asfalt. Vaskemaskinen er ny og ble byttet ut i 2024.

Document reference: 1411250289

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1411250289

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Thorleif Albert Lunde	21f3c19d6aed7ca51a42c3 a6df169bce164316cb	26.05.2025 09:18:43 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1411250289

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Kommunale gebyrer 2023

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	272	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kvernevassvegen 149, 4540 ÅSERAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	5 257,90 kr
Feiing	454,92 kr
Vann	2 084,52 kr
Sum	7 797,34 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vatn målar	33 m3	19,44 kr	1/1	0 %	641,44 kr	641,44 kr
Forskot vatn	34 m3	21,00 kr	1/1	0 %	714,00 kr	651,24 kr
Tidl. innbet. Vatn	-25.88 m3	19,44 kr	1/1	0 %	-503,05 kr	-503,05 kr
Målerleige	1 stk	457,00 kr	1/1	0 %	457,00 kr	418,96 kr
Forbruk kloakk måler	33 m3	53,29 kr	1/1	0 %	1 758,49 kr	1 758,49 kr
Forskot kloakk	34 m3	56,00 kr	1/1	0 %	1 904,00 kr	1 736,61 kr
Tidl. innbet. Kloakk	-25.88 m3	53,29 kr	1/1	0 %	-1 379,10 kr	-1 379,10 kr
Feie/kontroll avg.	1 pipe	443,00 kr	1/1	0 %	443,00 kr	406,04 kr
Årsabonnement vatn fritid	1 stk	950,00 kr	1/1	0 %	950,00 kr	870,79 kr
Årsabonnement kloakk fritid	1 stk	3 592,00 kr	1/1	0 %	3 592,00 kr	3 292,71 kr
Tilkopl. vatn Ljosland	0 stk	46 239,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilkopl. kloakk Ljosland	0 stk	46 239,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				Sum	8 577,78 kr	7 894,13 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Eiendomsskatt er unntatt mva. Andre beløp er inkl. mva.

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.



Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	7	Bruksnr.	272	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kvernevassvegen 149, 4540 ÅSERAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
002239	912	28.12.2022	Årsavlesning - Ekstern kilde	33

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Kommune		Ferdigattest er gitt for	
 ÅSERAL KOMMUNE Rådhuset 4540 ÅSERAL	Saksnr 00/00795/5		
	Eigedom /byggestad Farevatn Nord, 4540 ÅSERAL		
	Gnr 7	Bnr 82	Festenr 146

Ansvarleg søker (namn og adresse) Tore Johansen Lumbervn 14 B 4621 KRISTIANSAND S	Tiltakshaver (namn og adresse) Torleif Lunde Bydalsveien 67 4628 KRISTIANSAND S
--	--

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
☐	Rammetillatelse etter søknad	
☐	Igangsettingstillatelse etter søknad	
☒	Tillatelse til tiltak	27.10.98
☐	Enkle tiltak	

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art Nybygg - Fritidsbustad		
Vedtak fattet av Avd.sjef DRU - delegert	Vedtak dato 05.11.98	Saksnr 113/98
Dato sluttkontroll 10.12.00	Kontrollansvarleg Arild Glomsaker	
Merknader Bygningen eller deler av den må ikkje tas i bruk til anna formål enn det tillatelsen fastset .Bruksendring krever særskilt tillatelse (jfr pbl §93).		

Underskrift		
Stad Åseral	Dato 12.01.01	Stempel/underskrift  Lars Odin Enger Avdelingsleder og teknisk leder

Kopi til	
Eikås Hytter og Hus AS Arild Glomsaker	Eiken, 4596 EIKEN Vangveien 29, 4517 MANDAL





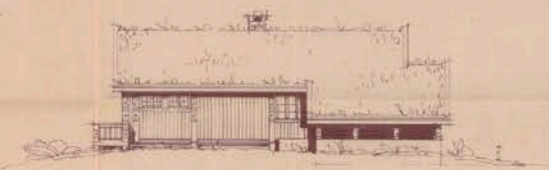
FASADE MOT NORD.



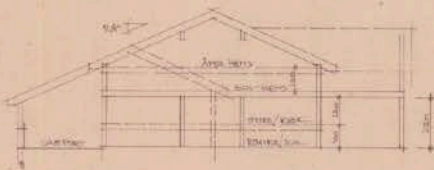
FASADE MOT VEST.



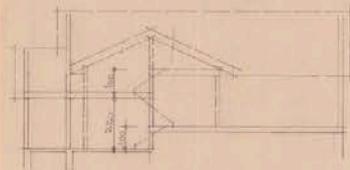
FASADE MOT SYD.



FASADE MOT ØST.



TVERSK' SNITT (ÅR TAGE 10 HENKRETT)



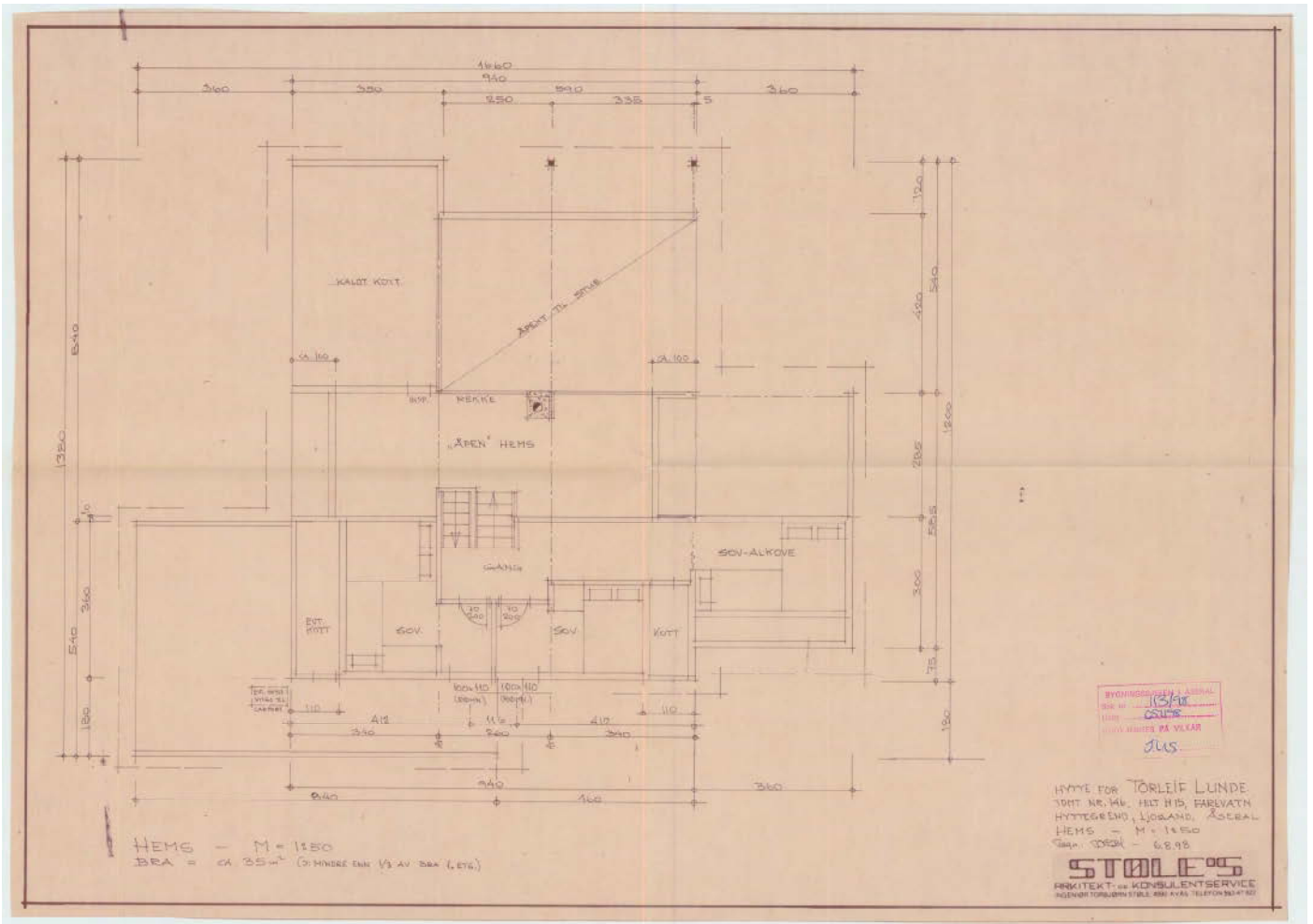
TVERSK' SNITT (ÅR TAGE 10 HENKRETT)

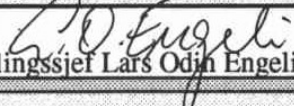
BYGGERIET: 1934
 Byg. nr. 146
 Plan: 1934
 Byggeskisse af huset
 J. L.

BYGGE FOR TØRLEIF LUNDE
 TINT NR 146, FET H 15, PAREVATH
 LUTTEREND, LUGLAND, ÅLERAL
 FASADER OG SNITT - 11 x 1100
 Tegn - 1934 - 1. 1. 1934

STOLE
 ARKITEKT- og KONSULENTSERVICE
 100000 TØRLEIF LUNDE 100000 TØRLEIF LUNDE





Kommune Åseral Kommune Rådhuset 4540 ÅSERAL		Løve til tiltak for: Elgedombyggjestad Ljosland, Farevatn Nord Gnr 7 Bnr 82 Feste nr 146 Seksjonsnr	
Ansvarlig søker (navn, adresse) Tore Johansen Lumbervn. 14 B 4621 Kristiansand S		Tiltakshavar (navn, adresse) Torleif Lunde Bydalsvn. 67 4628 Kristiansand S	
VEDTAK/LØYVE			
☐ Rammeløve etter søknad (pbl § 95a nr 1)			Søknad datert
☐ Løve til igangsetting etter søknad (pbl § 95a nr 2)			Søknad datert
☒ Løve etter ett-trinns søknadsbehandling (pbl § 93) / Enkle tiltak (pbl § 95b)			Søknad datert 27.10.98
SPESIFIKASJON			
Kva slag bygg/tiltak Fritidsbustad			
Løvet omfatter Fritidsbustad			
Vedtak gjort av Teknisk utval - del. sak		Vedtak dato 05.11.98	Saksnr 113/98
Merknader	- Løvet fell bort dersom tiltaket ikkje er sett i gang innan 3 år. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar i lengre tid enn 2 år, jf pbl § 96, 1. ledd. - Bygningen/tiltaket eller del av han må ikkje takast i bruk utan at ferdigattest er gitt, jf pbl § 99. - Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna føremål enn det vilkåret for bruksløvet er. - Det må ferast nødvendig kontroll, slik at tiltaket ikkje strir imot regel gitt i eller i medhald av plan- og bygningselover. - Dersom det vert skifte av tiltakshavar før tiltaket er fullført, skal det meldast til kommunen både av den som først hadde tiltaket og den nye. Det same gjeld ved skifte av eigar, jf pbl § 97 nr 4.		
Vilkår	 Åseral kommune Avd. for drift og utvikling Avdelingssjefen		
UNDERSKRIFT			
Stad Åseral	Dato 10.11.1998	Stempel/underskrift  Avdelingssjef Lars Odin Engeli	
KOPI SENDT TIL			
Funksjon Tiltakshavar	Navn T. Lunde	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	
Funksjon	Navn	Adresse	

OPPLYSNING OM HØVE TIL Å KLAGE

Kommunen har gjort vedtak som nemnt på første sida, jf fvl § 27.

Vedtaket kan klagast på til fylkesmannen, jf pbl §§ 13 fjerde leddet og 15.

Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til den påførde adressa. Det er nok at klaga er postlagd innan fristen går ut.

Klaga skal sendast skriftleg til den som har gjort vedtaket. Den skal vere underskriven, vise til det vedtaket som klaga gjeld, den eller dei endringar som er ønskjande, og dei grunnane du vil byggje klaga på. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklårt for oss om du har klaga i rett tid, må du også gi opp når denne meldinga kom fram.

Forvaltningslova §§ 29 - 32 inneheld m a reglar om høve til å få utvide klagefristen og om rett til å klage på vedtaket i dei tilfelle klagefristen er gått ut.

Blankett for klage får du ved å vende deg til kommunen, som også vil kunne gi vidare rettleiing.



BYGNINGSSJEFEN I ASERAL	
☐ Søknad om tillatelse til tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 93, jf forskrift av 22.1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) §§ 12-15. (Ett-trinns søknadsbehandling)	Stempel Tore Johansen Lumberveien 14 B 4621 Kristiansand
☒ Søknad om enkle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) § 95 b, jf SAK § 16	☐ Søknad om Arbeidstilsynets samtykke etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 19 (for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.plasser)
Til bygningsmyndigheten i: (søknad m vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt ekstra sett etter avtale med kommunen) Åseral kommune Rådhuset 4540 Åseral	
Til Arbeidstilsynet i: (Tiltakshaver sender en fullstendig utfylt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet)	
Søknaden gjelder	
Eiendom/ byggested	Gnr 7 Bnr 82 Feste nr 146 Seksjonsnr Koordinater (fylles ut av kommunen) Adresse Tomt 146, Farevatn Nord, H 15, 4540 Åseral
Tiltakets art pbl § 93	(Ved søknad om deling eller bortfeste av enhet jf pbl § 93 h) benyttes eget søknadsskjema.) ☒ Nybygg/tilbygg/påbygg/underbygg ☐ Vange konstruksjoner og anlegg ☐ Fasadeendring, vesentlig endring eller vesentlig reparasjon av bygning eller anlegg ☐ Bruksendring ☐ Riving ☐ Oppføring/endring av bygningstekniske installasjoner ☐ Oppdeling/sammenføyning av bruksenh., bolig m v ☐ Skilt/reklameinnretninger/innhegning mot veg ☐ Vesentlig terrenginngrep ☐ Anlegg av veg/p-plass Spesifiser kort tiltakets art
Byggets/ anleggets art	☐ Bolig ☐ Garasje ☐ Bygg med arb.plasser ☒ Fritidsbolig ☐ Driftsbygning i landbruket ☐ Annet Beskriv Oppføring av hytte.
Dispensasjonssøknad (gjelder ikke ved søknad om enkle tiltak)	
Pbl § 7 (§ 88) AML	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark) ☐ Plan- og bygningslov ☐ Forskrifter til pbl ☐ Arealplaner ☐ Forskrifter til AML ☐ Kommunale vedtekter til pbl Beskriv
Forhåndskonferanse	
Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☒ Nei Dersom ja - Dato(er)	
Ansvar	
Er ansvarlig søker allerede godkjent for dette tiltaket? ☐ Ja ☒ Nei Dersom nei, må søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker vedlegges. Vedlegg nr 1	
Søknad om ansvarsrett for: - ansvarlig prosjekterende: Vedlegg nr 1 og 3 - ansvarlig kontrollerende for prosjekteringen: Vedlegg nr 1 og 3 - ansvarlig utførende foretak og evt samordner: Vedlegg nr 1,2,3 - ansvarlig kontrollerende for utførelsen: Vedlegg nr 1,2,3	
Oppgave over prosjekteringsansvar der det enkelte foretak bekrefter ansvaret for sin del av prosjekteringen ved å kvittere på oppgaven. Vedlegg nr 4	
Oppgave over ansvar for samordning og utførelse av de enkelte deler der det enkelte foretak skal kvittere på oppgaven for sin del av utførelsen. Vedlegg nr 4	
Kontroll	
Kontrollplan for prosjekteringen	Vedlegg nr
Kontrollplan for utførelsen	Vedlegg nr
Opplysninger vedr Byggherreforskriften (bhf) (forskrift til Arbeidsmiljøloven, best nr 534)	
Foreligger det skriftlig avtale mellom byggherre (tiltakshaver) og prosjektleder (jf bhf § 6)? ☐ Ja ☐ Nei	
Koordinator for prosjekteringen (jf bhf § 7) - navn Tore Johansen	
Koordinator for gjennomføringen (jf bhf § 7) - navn Tore Johansen	
Foreligger det plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (jf bhf § 8)? ☐ Ja ☐ Nei (HMS-plan skal kunne framlegges på forespørsel fra Arbeidstilsynet)	
Er det sendt inn forhåndsmelding til Arbeidstilsynet (jf bhf § 9)? ☐ Ja ☐ Nei	
Dato 27/10/28 Ans. søker - sign. Blankett nr 5152 Side 1 av 5	

Opplysninger til søknaden

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

Arealdisponering

1. Planstatus	☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☒ Bebyggelsesplan			
	Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan - beskriv Hytter		Tillatt grad av utnyttning	
2. Oppmålt tomt	☐ Ja ☐ Nei		Tomteareal Festetomt	
3. Bebyggelsen - størrelse	Antall etasjer (NS 3940)	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
	Antall bruksenheter (NS 3940)		2	
	Bruksareal (NS 3940)		1	1
	Bebyggd areal (brutto grunnflate)	m ²	145,8 m ²	145,8 m ²
		m ²	119,8 m ²	119,8 m ²
Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket				
4. Avstand	Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte ca 6 m	Annen bygning ca 15 m
	Er ansv. søker kjent med om det går høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomte?	☐ Ja ☐ Nei		
	Er ansv. søker kjent med om det går priv/off vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomte?	☐ Ja ☐ Nei		
	Dersom det går slike ledninger i, over eller i nærheten av tomte, er tiltaket det her søkes om avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)?	☐ Ja ☐ Nei		

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

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

5. Grunnforh. pbl § 68	☐ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr
6. Rasfare m v	☐ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr
7. Miljøforh. pbl § 68	☐ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	Vedlegg nr

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

8. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:			Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?
	☐ Riksveg/fylkesveg	Er vegsjeffens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	
	☐ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja ☐ Nei	
	☒ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☒ Ja ☐ Nei	
9. Vannforsyning pbl §§ 65, 67	Tilknyttet		Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei
	☒ - offentlig vannverk ☐ - privat vannverk		Beskriv	
	☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann			
	☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann			
10. Avløp pbl §§ 66, 67	☒ Offentlig avløpsanlegg	☐ Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett?	☐ Ja ☐ Nei
			Foreligger utslippstillatelse?	☐ Ja ☐ Nei
			Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring?	☐ Ja ☐ Nei

Arkitektonisk utforming/situasjonsplan

11. Utforming/tilpasning SAK § 14 nr 4 e	Foreligger det kommunale retningslinjer for estetikk?		Beskriv
	☐ Ja ☐ Nei		
	Dersom ja, er disse retningslinjene ivarettatt?		
	☐ Ja ☐ Nei		
12. Situasjonsplan	Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt inntegning av beliggenhet i plan og høyde og evt i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og vegger.		Vedlegg nr 6
	Tiltakets tilpasning til omgivelsene skal vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og evt fotomontasje.		Vedlegg nr 5

Valg av prosjekteringsforutsetninger

For prosjektering/valg av løsninger i tinn 2, kan en for å oppfylle kravene i Teknisk forskrift (TEK), enten velge prosjekteringsforutsetninger som er angitt i veiledning til TEK og/eller standardiserte bestemmelser, eller utvikle prosjekteringskonseptet etter anerkjente alternative metoder. Valget skal angis i kolonnene nedenfor.

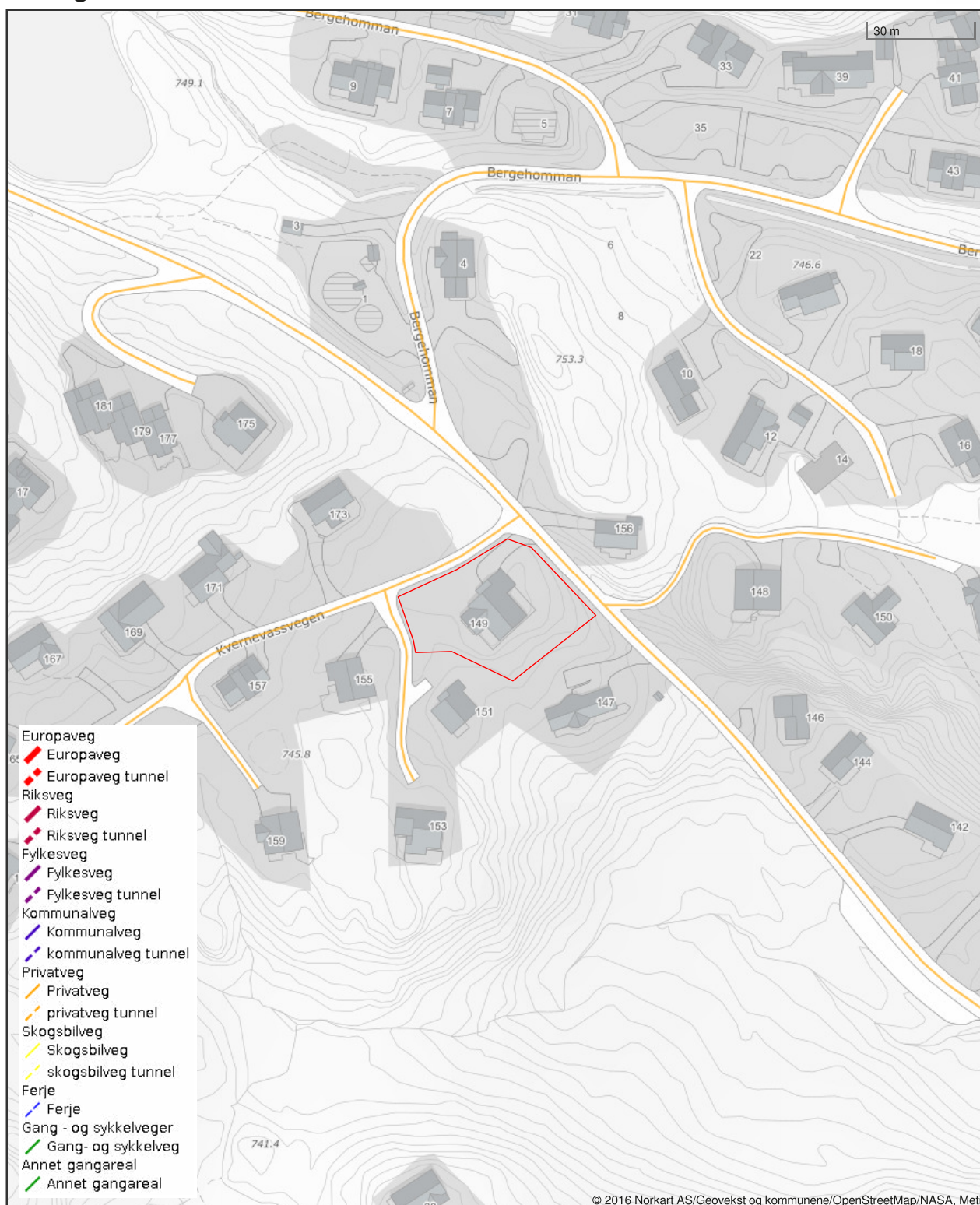
Velges prosjekteringsforutsetninger etter veiledning til TEK eller standard, angis dette i venstre kolonne. Det krysses av for bruk av veiledning eller vises til vedk standard. Hvis nødvendig, der det foreligger flere alternativer, vises det til gjeldende punkt i veiledning eller standard.

Bestemmes forutsetninger ved henvisning til annen anerkjent litteratur eller ved alternativ analysemetode, må det i vedlegg vises hvilke kriterier og metoder som legges til grunn for den videre prosjekteringen, og at disse er tilstrekkelige til å oppfylle overordnede krav i TEK. Det gis henvisning til evt vedlegg i høyre kolonne.

Bruksformål pr etasje					Antall etasjer	2
Areal pr etasje	110,8	35			Areal totalt	145,8
					Evt persontall	

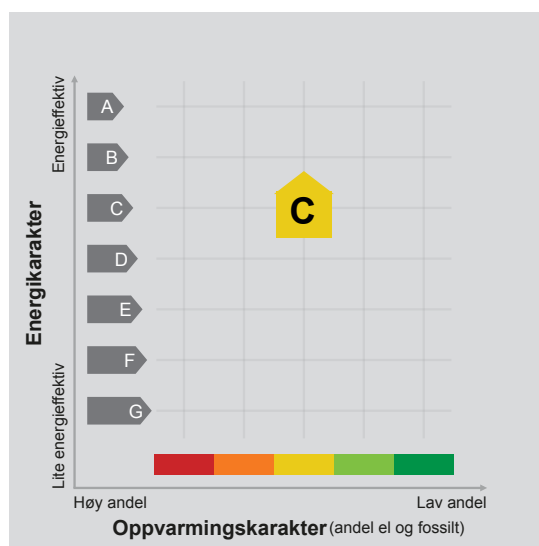
Kilde for valg av forutsetninger for den videre prosjekteringen				TEK/Veiledninger til TEK/ Norsk Standard	Annen anerkjent litteratur/ Altern. analyse
Sikkerhet ved brann jf TEK § 7-2	Risikoklasser og brannklasser, jf TEK § 7-22	Risikoklasse 4	Brannklasse 1		
	Evt beregning av brannbelastning			X	
	Bæreevne og stabilitet ved brann, jf TEK § 7-23			X	
	Antennelse, utvikling og spredning av brann, jf TEK § 7-24			X	
	Tilrettelegging for slukking av brann og røyk, jf TEK § 7-25			X	
	Brannspredning mellom byggverk, jf TEK § 7-26				
	Prosjekteringsforutsetninger dersom spesielle tiltak er nødvendig				
	Rømning av personer, jf TEK § 7-27			X	
Plassering og bæreevne jf TEK § 7-3	Tilrettelegging for rednings- og slukkeutstyr, jf TEK § 7-28			X	
	Pålitelighetsklasse for byggverk, jf TEK § 7-31		Pålitelighetskl. 2		
	Sikkerhet mot naturpåkjenninger, jf TEK § 7-32		Sikkerhetskl. 2		
Sikkerhet i bruk, jf TEK § 7-4	Konstruksjonssikkerhet, jf TEK § 7-33			X	
				X	
				X	
Energiforbruk jf TEK § 8-2	Energi og effekt, jf TEK § 8-21				
	Tetthet, jf TEK § 8-22		Lekkasjetall 4 m ³ /h		
	Energi og miljøvennlige materialer, jf TEK § 8-23			X	
Innemiljø jf TEK § 8-3	Luftkvalitet, jf TEK § 8-32			X	
	Evt luftrensing				
	Forurensninger, jf TEK § 8-32			X	
	Dimensjoneringsgrunnlag				
	Ventilasjon, jf TEK § 8-34			X	
	Lys, jf TEK § 8-35			X	
Lydforhold og vibrasjoner jf TEK § 8-4	Termisk innelima, jf TEK § 8-36			X	
	Fukt, jf TEK § 8-37			X	
	Lydforhold, jf TEK § 8-4			X	
Ytre miljø, jf TEK § 8-5	Evt beskyttelse mot vibrasjoner, jf TEK § 8-43				
Installasjoner jf TEK kap IX	Evt tiltak til reduksjon av miljøbelastning				
	Drift, vedlikehold og renhold, jf TEK § 8-6			X	
	Tilrettelegging				
Brukbarhet, jf TEK kap X	Varmeanlegg, jf TEK § 9-2			X	
	Ventilasjonsanlegg, jf TEK § 9-3			X	
	Sanitæranlegg, jf TEK § 9-5			X	
	Andre tekniske anlegg, jf TEK § 9-2			X	

Vegstatuskart for eiendom 4224 - 7/272//



ENERGIATTEST

Adresse	Kvernevassvegen 149
Postnummer	4540
Sted	ÅSERAL
Kommunenavn	Åseral
Gårdsnummer	7
Bruksnummer	272
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	16736341
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	0f05404c-e6c9-4f71-8f4a-604e37e5b290
Dato	24.11.2023



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

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

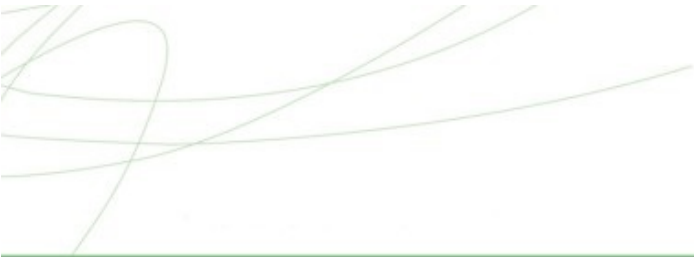
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

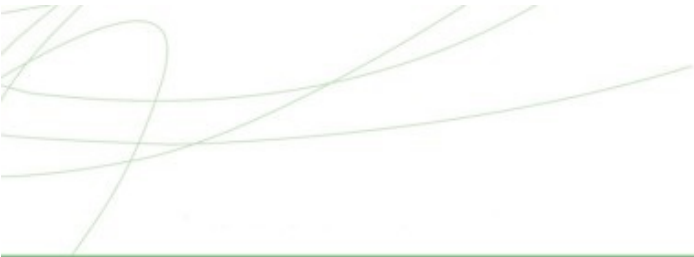
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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

- **Tidsstyring av panelovner**
- **Skifte til sparepærer på utebelysning**

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



Boligdata som er grunnlag for energimerket

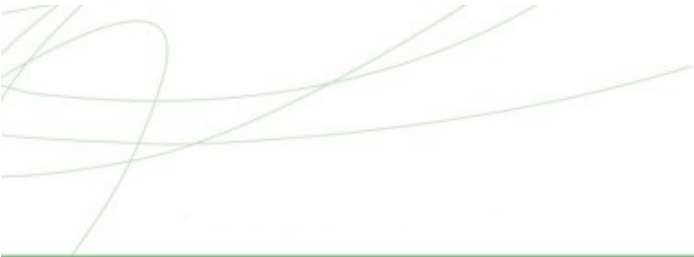
Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Fritidsbolig
Byggeår	2001
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	145
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kvernevassvegen 149
Postnummer: 4540
Sted: ASERAL
Kommune: Åseral
Bolignummer:
Dato: 24.11.2023 9:07:57
Energimerkenummer: 0f05404c-e6c9-4f71-8f4a-604e37e5b290

Kommunennummer: 4224
Gårdsnummer: 7
Bruksnummer: 272
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 16736341

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Redusér innnetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 17: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 18: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Nabolagsprofil

Kvernevassvegen 149

Høyde over havet

748 m



Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik 1 t 40 min 🚗

🚗 Ljosland skisenter 8 min 🚶
Linje 178 0.8 km

Avstand til byer

Lyngdal 1 t 25 min 🚗

Kristiansand 1 t 38 min 🚗

Stavanger 3 t 15 min 🚗

Haugesund 136.4 km

Bergen 211 km

Oslo 230.6 km

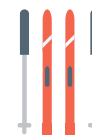
Ladepunkt for el-bil

🚗 Ljosland Skisenter 11 min 🚶

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 29 m
- 51 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

- Ljosland skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 700 m
- Skitrek i anlegget: 2



Aktiviteter

Kyrkjebygd fleirbrukshall (kulturbygg) 23 min 🚗

Sport

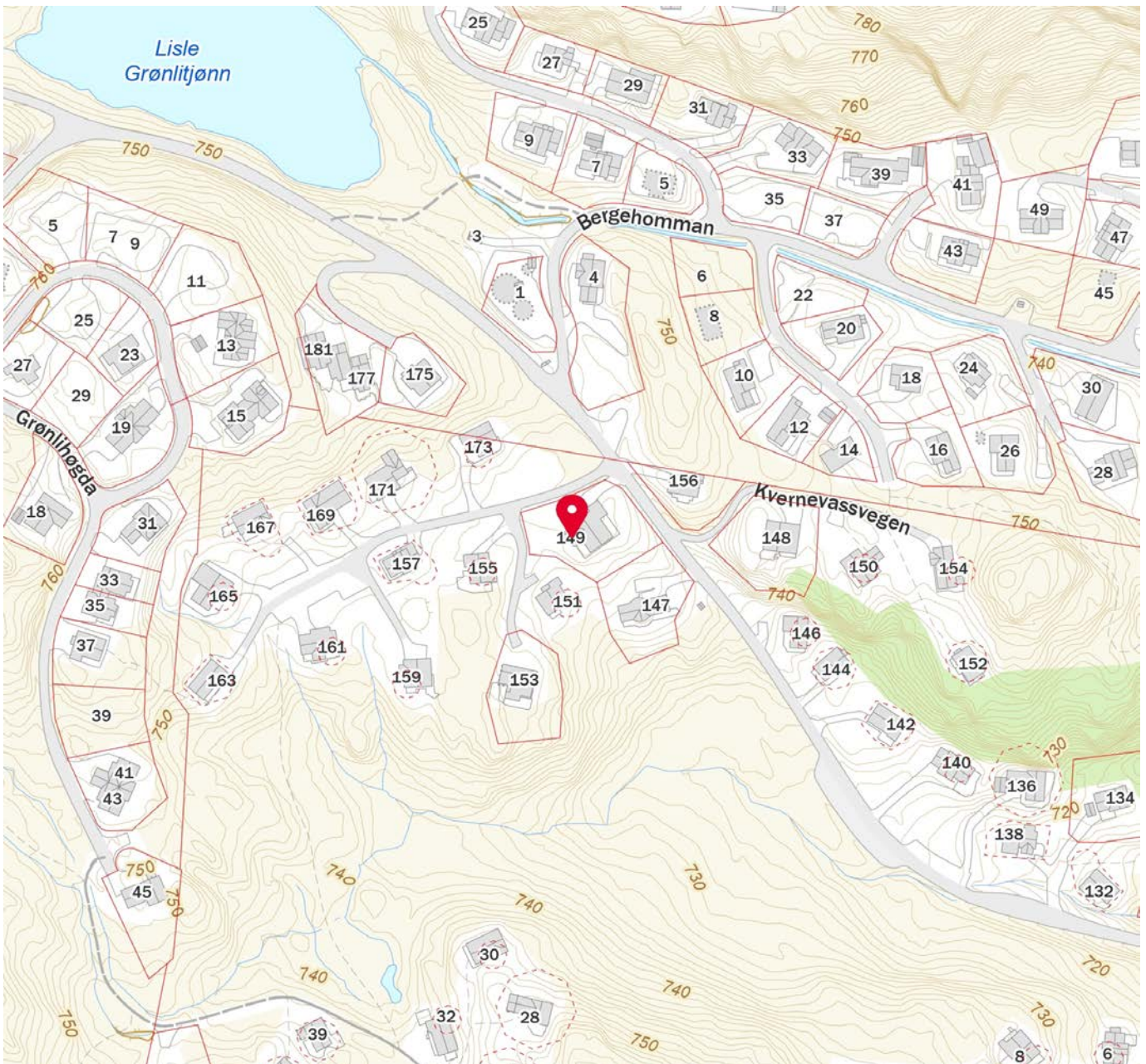
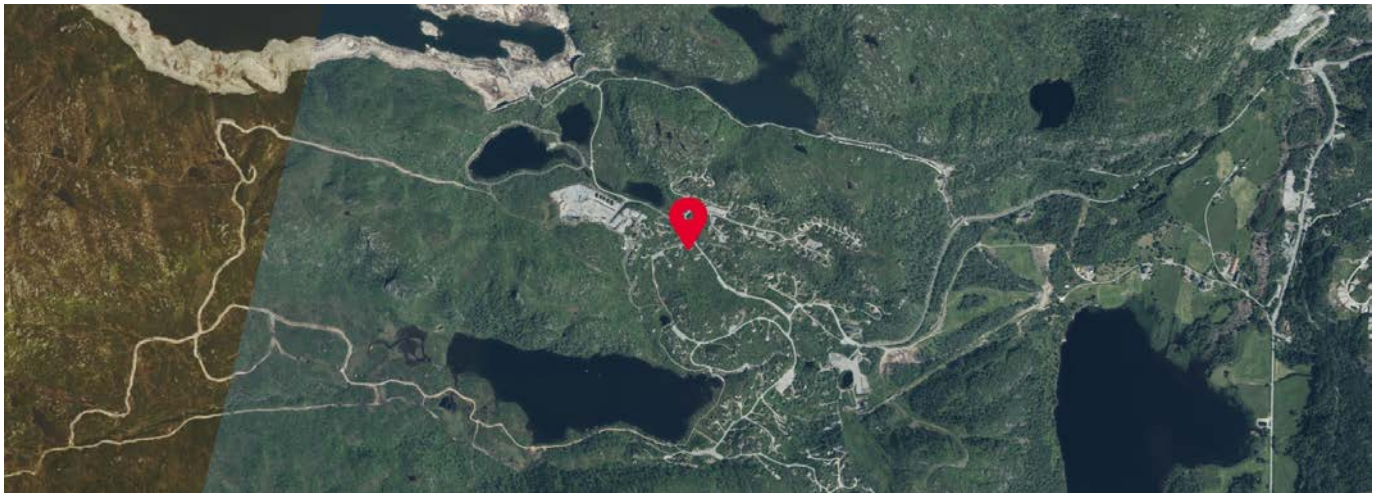
⚽ Kyrkjebygd skule 22 min 🚗
Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii... 25.1 km

⚽ Lislehylen sandvolleyballbane 23 min 🚗
Ballspill 25.3 km

Dagligvare

Snarkjøp Ljosland Stovesjappa As 5 min 🚗

Coop Prix Åseral 22 min 🚗
Post i butikk, PostNord 24.9 km





OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner 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 parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte 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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte 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 o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SPØPELASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes 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 overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. 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.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

Vi unner ingen å stå alene

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.

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.

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. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

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



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



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS
BARNEBYER

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikraftttredelse 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.

For eiendommen:

Adresse: Kvernevassvegen 149
4540 ÅSERAL

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Gaute Kverneland

Telefon: 934 55 983
E-post: gaute.kverneland@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ **Kl.** _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre