



aktiv.

## Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

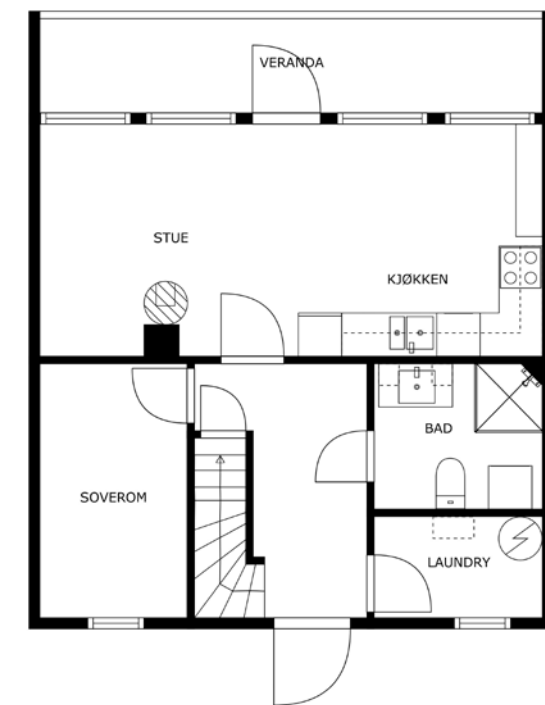
Aktiv - tar deg videre.

aktiv.  
Tar deg videre

Austre-Vestre Hola 162, 4540 ÅSERAL

**Innholdsrik leilighet i 2. etg. over 2  
plan m/ 4 soverom, badstu og 2  
bad | Nær alpinanlegg og skiløyper**





PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME







Eiendomsmegler

## Tommy Svendsen

**Mobil** 464 32 223

**E-post** tommy.svendsen@aktiv.no

### Aktiv Sørlandet

Fiboveien 2 A, 4580 Lyngdal. TLF. 38 33 00 99

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 1 990 000,-  
**Omkostn.:** Kr 68 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 2 058 890,-  
**Årlig festeavgift:** Kr 4 100,-  
**Selger:** Kjartan Leine  
Emma Kristine Weseth Leine

**Salgsobjekt:** Fritidseiendom  
**Eierform:** Eiet  
**Byggeår:** 2006  
**BRA-i/BRA Total:** 88/88 m<sup>2</sup>  
**Tomtstr.:** 1328 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 4  
**Antall rom:** 6  
**Gnr./bnr.** Gnr. 9, bnr. 307  
**Snr.** 7

**Oppdragsnr.:** 1408240004

## Innholdsrik leilighet i 2. etg. over 2 plan m/ 4 soverom, badstu og 2 bad

Vi har for salg en lys og godt utnyttet leilighet med gjennomgående god standard sentralt på Bortelid. Her er fin utsikt utover fjellheimen og gangavstand til Bortelid skisenter samt kilometervis med turløyper både sommer og vinter. Matbutikk er også like ved. Leiligheten ligger i andre etasje og har også et loft. Hovedetasje har åpen stue og kjøkken løsning med terrasse i front. Terrassen er svært solrik og lun, hvor det pleier å være vindstille. Videre i hovedetasje er det gang, bad/ vaskerom, soverom og bod/teknisk rom. På loft er det loftstue, bad, badstue og 3 soverom.

Bortelid er meget populært både sommer og vinter. Kun ca. 1,5 timer fra Kristiansand og ca. 2 timer fra Grimstad og Arendal. Dette er et av de mest snøsikre områdene i Agder.

Velkommen på visning!



## Innhold

Velkommen .....	4
Om eiendommen .....	24
Forbrukerinformasjon .....	111
Budskjema .....	112





Kjøkkenet har god plass til spisebord og fra stue er det utgang til terrasse i front av leiligheten. Terrassen er solrik og lun. Her pleier det å være vindstille.





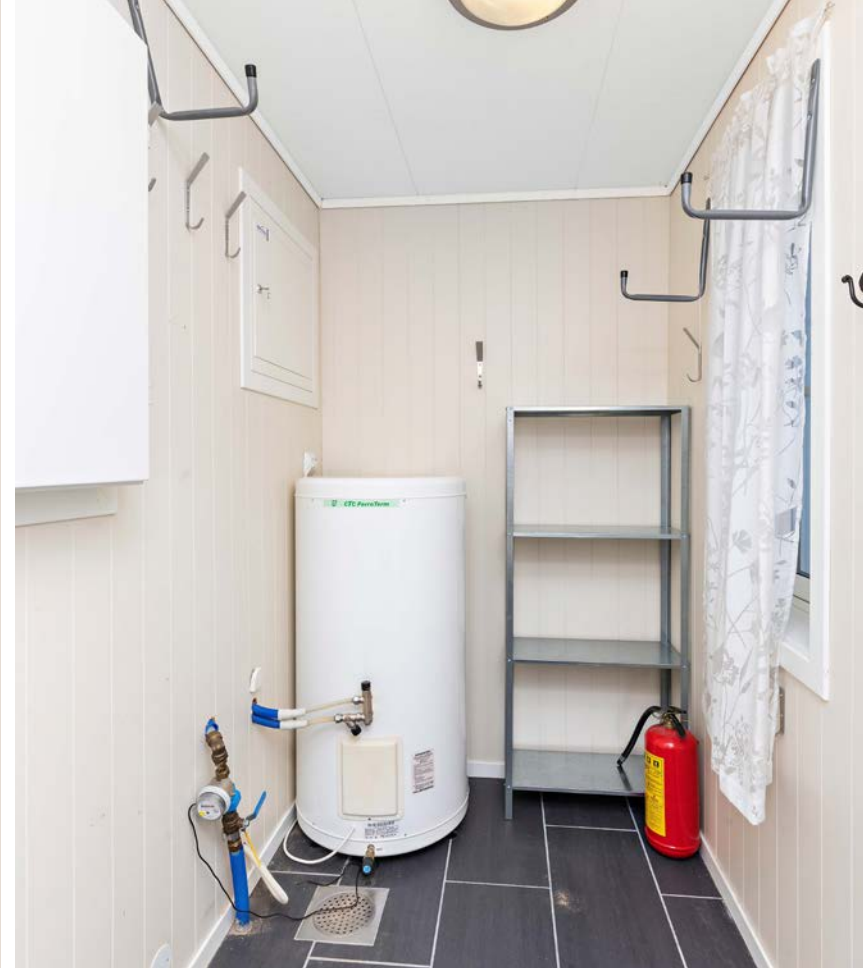




Soverom i hovedetasje er på 7,2 kvm. Her er praktisk garderobeløsning.

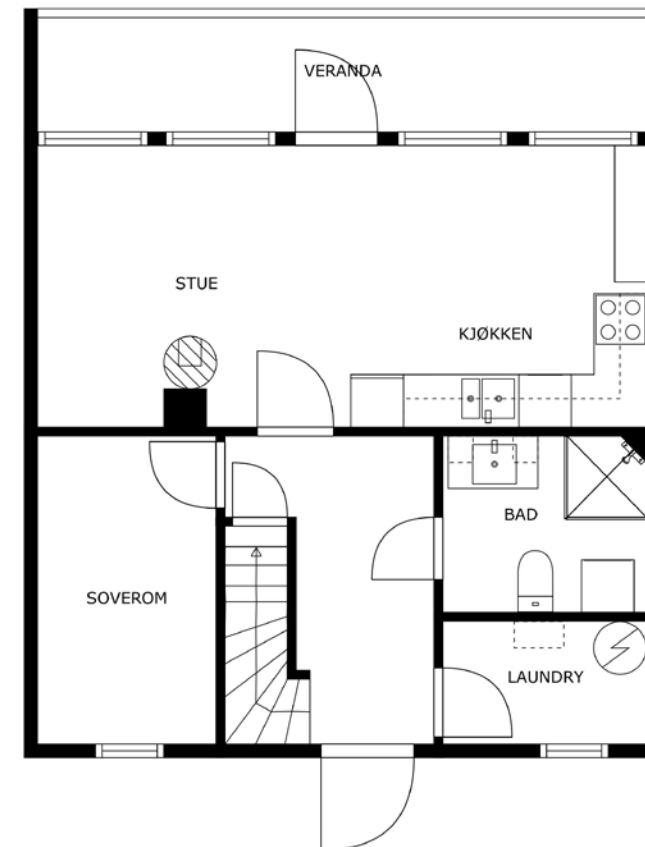


Teknisk rom/bod som ligger like ved inngangsparti.



# Planløsning

2. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

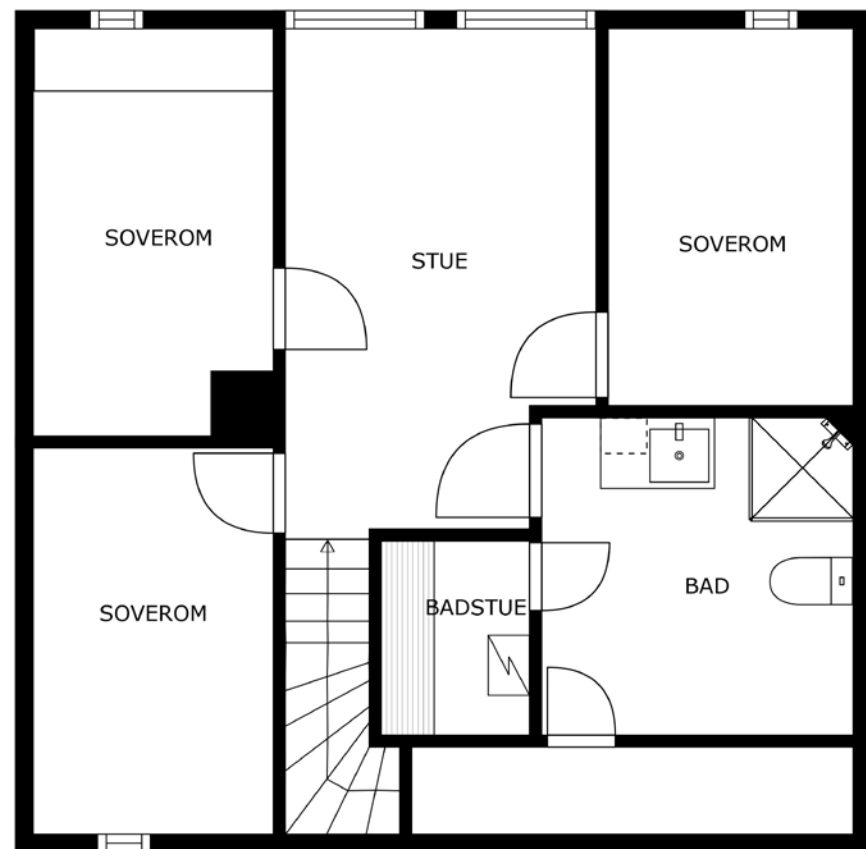
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.





# Plantegning

Loft



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



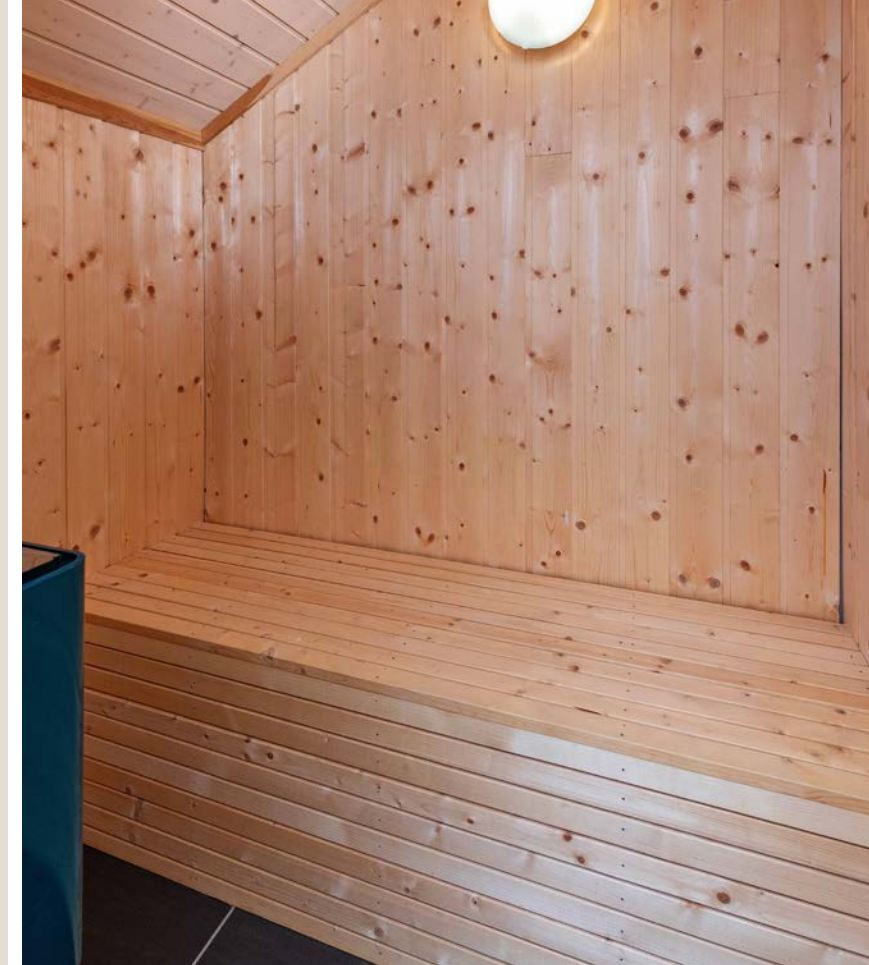








Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Fra bad på loft er det også badstu.







Inngangsparti på baksiden av eiendommen. Her er felles svalgang til de fire leilighetene som ligger i andre etasjen.





# 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**



# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 88 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 88 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

1. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> Hall m/trapp, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, kott under trapp, bod/teknisk rom.

2. etasje

BRA-i: 40 m<sup>2</sup> Loftstue, bad, badstue og 3 soverom.

### TBA fordelt på etasje

1. etasje: 8 m<sup>2</sup> Terrasse

### Tomtetype

Festet

### Tomtestørrelse

1328 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt.

### Årlig festeavgift

Kr 4 100

### Festekontrakt datert

11.05.2006.

### Beliggenhet

Meget solrik beliggenhet på toppen av Bortelid Alpintopp, sentralt på Bortelid. Utsikt utover fjellheimen. Alpinanlegg, skistadion, oppkjørte skiløyper og matbutikk i umiddelbar nærhet.

På sommerstid er det gode bade- og fiskemuligheter. Bortelid ligger ca. 650 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder. Avstand 99 km. fra Kristiansand, 110 km. fra Mandal, 127 km. fra Arendal og 237 km. fra Stavanger.

### Adkomst

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

### Bebyggelsen

Fritidsboliger.

### Offentlig kommunikasjon

Kristiansand Kjevik flyplass 1 time og 38 minutt.

Bortelid skisenter bussplass: 1 km.

### Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

### Type takst

Boligsalgsrapport

### Byggemåte

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 01.02.2024 av Torleif Fjellestad for teknisk beskrivelse av eiendommen.

### Sammendrag selgers egenerklæring

Eier har eid eiendommen siden 2014.

Byttet termostat på gulvvarmen på badet oppe, utført av Thorsland Elektro AS.

Det er takstein på taket. Når det blåser veldig kraftig og når snøen smelter, har det ført til at takstein har knust og blitt forskjøvet. Vi har de fleste år byttet flere takstein. I sommer var det lekkasje i tak på kjøkken og et soverom.

Vi vet ikke hvor omfattende dette er, men taket er tett nå, etter at det ble byttet takstein i høst. Planen er at taket skal byttes til våren for å få et bedre tak, som ikke må rettes på hele tiden. Deler av nedløpene fra takrennene må også byttes eller fikses, for det kommer vann ut fra de på betongen ved inngangsdørene.

Det er satt på nye takstein på tak av både faglærte og på dugnad i sameiet. Det er og satt på nye snøfangere av et

firma. Utført av byggmester Arild Knutsen.

Betongen utenfor inngangsdørene er delvis smuldret opp. Det gjelder mest hos naboen mot skogen, og i mindre grad hos oss. Mulig årsak: kan være at noen har strødd salt i området.

Taket skal byttes, men det er planlagt at det skal betales etter fordelingsnøkkel blant eierne.

### Innhold

Hovedetasje: hall m/trapp, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom, kott under trapp og bod/teknisk rom.

Loft: loftstue, bad, badstue og 3 soverom.

### Standard

Holder en gjennomgående god standard. Eier opplyser om at det har vært noe lekkasje i tak, som er synlig på himlingsplater i andre etasje. Sameie har planer om at taktekkingen skal bli byttet. Det hentes inn pristilbud på dette på nåværende tidspunkt, kostnaden på nytt tak vil tilfalle ny eier og er hensyntatt ved prisfastsettelse av eiendommen.

Det er opplyst av eier at prisen vil være ca. kr. 125.000,-. Se også punkt i tilstandsrapport under "overflater". Vinduer er av type tre-veis og noen vinduer med fast karm.

Alle vinduer er ifra byggeår og har utvendige løse sprosser. Det er 3 stk mindre takvinduer på loftet som er av type welux. ( Dette er nå fikset, taket er byttet på hele bygget)

Gang hovedetasje: panelingsplater på vegger, fliser på gulv med elektriske varmekabler og takess himlingsplater.

Stue/kjøkken: fliser på gulv med elektriske varmekabler, panelingsplater på vegger, takess himlingsplater. Det er noe fuktmerker på takess himlingsplater ved kjøkken. Det kan også sees at det har vært fuktig i to av skjøtene mellom veggplatene i dette rommet. Vedovn i stue for oppvarming, hvor leiligheten har elementpipe og sotluke i stue. Hvitevarer medfølger salget (komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap). Fra stue er det utgang til solrik og lun balkong hvor det pleier å være vindstille.

Soverom i hovedetasje: malt furugulv, panelingsplater på vegger og takess himlingsplater. Her er stor garderobeløsning. Noe fuktmerker på takess himlingsplater.

Bad/vaskerom: overflater fra byggeår. Veggene har fliser og takessplater i himling. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Vaskemaskin medfølger salget.

Teknisk rom/bod: fliser på gulv, panelingsplater på vegg og takess i himling. Her er varmtvannstank plassert og sikringsskap.



Loftstue: malt furugulv, panelingsplater og panel i himling.

3 soverom: malt furugulv, panelingsplater og panel i himling.

Bad: overflater er ifra byggeår. Veggene har fliser og panel i himling. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

Badstu: Gulvfliser og panel i himling og på vegger. Badstu har en elektrisk badstuovn.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG3: INGEN

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft

Vurdering av avvik:

Har vært lekkasjer i fra yttertaket.

Konsekvens/tiltak:

Er planer om å bytte ut taktekkingen.

Innvendig > Overflater - 2

Vurdering av avvik:

Det er påvist fuktskader på overflater. Fuktmerker på himlingsplater langs ytterveggen ved kjøkken og på soverom. Ingen unormale utslag på fuktighetsindikator ved søk i disse områder på befaringen. Se også punkt takkonstruksjon og egenerklæring.

Konsekvens/tiltak:

Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.

Innvendig > Innvendige trapper

Vurdering av avvik:

Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Konsekvens/tiltak:

Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.

Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

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

Forhold som har fått TG2 - AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

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

Innvendig > Radon:

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det bør gjennomføres radonmålinger.

Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Lite fall på gulvet i mot og i rundt sluke.

Konsekvens/tiltak:

Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.

Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Vurdering av avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak:

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

Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Ventilasjon

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak:

Det må foretas tiltak for å lukke avviket. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

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.

#### **Innbo og løsøre**

Følgende møbler medfølger salget:

Alle senger

Kjøkkenbord uten stoler

Sofaer og sofabord

Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### **Hvitevarer**

Hvitevarer medfølger. Komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kombiskap samt vaskemaskin på bad.

#### **TV/Internett/Bredbånd**

Innlagt fiber fra Altibox.

#### **Parkering**

Stor felles parkeringsplass for sameiet.

#### **Diverse**

Sameie har planer om at taktekkingen skal bli byttet. Det hentes inn pristilbud på dette på nåværende tidspunkt, kostnaden på nytt tak vil tilfalle ny eier og er hensyntatt ved prisfastsettelse av eiendommen. Det er opplyst av eier at prisen vil være ca. kr. 125.000,-. Se også punkt i tilstandsrapport under "overflater".



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. 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.

## Energi

### Oppvarming

Varmekabler i gulv på begge bad, gang og stue. Vedovn i stue.

### Energikarakter og energifarge

Ikke angitt

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 1 990 000

### Kommunale avgifter år 2023

Kr 4 881

### Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr samt feie- og tilsynsavgift.

Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

### Formuesverdi sekundær år 2022

Kr 744 863

### Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter» er det felleskostnader til sameiet på kr. 4.800,- pr. år. Dette innbetales to ganger i året, altså kr. 2.400,- pr. halvår. Det dekker boligforsikring og utgifter knyttet til felles vedlikehold. Kan forekomme ekstra utgifter ved større vedlikeholdsarbeid. Samt kr. 5.071,- til Bortelid utmarkslag for Brøyting og løypeavgift for vinter sesongen 23/24. Utover dette påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

### Årlig velavgift

Kr 500

## Offentlige forhold

### Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 307, seksjonsnummer 7 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:

4224/9/307/7:

11.05.2006 - Dokumentnr: 2393 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Årlig festeavgift: NOK 3 575

Bestemmelser om regulering av leien  
FESTEREN HAR RETT TIL Å OVERDRA OG  
PANTSETTE FESTERETTEN

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:307 F

Gjelder denne registerenheten med flere

11.05.2006 - Dokumentnr: 2393 - Festekontrakt - vilkår

Årlig festeavgift: NOK 3 575

Bestemmelser om regulering av leien  
FESTEREN HAR RETT TIL Å OVERDRA OG  
PANTSETTE FESTERETTEN

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

14.02.2007 - Dokumentnr: 196452 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 7

Formål: Bolig

Tilleggsdel: Bygning

Sameiebrøk: 88/532

### Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 15.05.2007.

### Ferdigattest/brukstillatelse datert

15.05.2007.

### Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

### Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

### Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

### Legalpant

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

### Kommentar boplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

### Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

### Kommentar odelsrett

Det er ikke odelsrett på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger. Kan få til rask overtakelse om kjøper ønsker. Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmeldokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.



# Tilstandsrapport

📍 Austre-Vestre Hola 162, 4540 ÅSERAL

🏠 ÅSERAL kommune

# gnr. 9, bnr. 307, snr. 7

Areal (BRA): Fritidsleilighet 88 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 22.01.2024

Rapportdato: 01.02.2024

Oppdragsnr.: 20127-1563

Referansenummer: RO1475

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Kjartan Leine



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.

## Omkostninger kjøpers beskrivelse

1 990 000,- (Prisantydning)

### Omkostninger:

15 100,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))

2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))

240,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)

500,- (Tingl.gebyr pantedokument)

500,- (Tingl.gebyr skjøte)

49 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 1 990 000,00))

68 890,- (Omkostninger totalt)

2 058 890,- (Totalpris inkl. omkostninger)

## Omkostninger kjøpers beløp

Kr 68 890

## Betalingsbetingelser

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen. Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

## 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 dekningsalg for kjøpers regning.

## Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

## 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.

## Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 3,6% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16.550,- oppgjørshonorar kr. 5.000,- og visninger kr. 2.500,- pr. stk. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr. 52.250,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket alle utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

## Oppdragsansvarlig

Tommy Svendsen  
Eiendomsmegler  
tommy.svendsen@aktiv.no  
Tlf: 464 32 223

Sør-Vest Megleren AS, Fiboveien 2 A

4580 Lyngdal

Tlf: 383 30 099

## Salgsoppgavedato

15.08.2024



## Norsk takst

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



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

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

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

## Takstmann/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.

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



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeår

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

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

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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



## Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

### Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



#### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



#### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

## Beskrivelse av eiendommen

### Fritidsleilighet - Byggeår: 2007

#### UTVENDIG

Takkonstruksjonen har mest sannsynlig takstoler. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som mest sannsynlig er blitt luftet over tak. Eier opplyser at det har vært noe lekkasje, som er synlig på himlingsplater i andre etasje. Sameie har planer om at taktekingen skal bli byttet. Se også punkt "overflater".

Vinduer av type tre- veis og noen vinduer med fast karm. Alle vinduer er i fra byggeåret og har utvendige løse sprosser. 3 stk mindre takvinduer på loftet av type welux. Disse ble ikke funksjonstestet og vurdert utvendig på grunn av større snømengder på yttertaket. Hoveddør med glass og en balkongdør i stue med høy brystning. Veranda ut i fra stue med tilhørende rekkverk og skillevegger.

[Gå til side](#)

#### INNVENDIG

Gulv: Fliser og malt furugulv. Himling: Takess himlingsplater og panel. Vegger: Panelingsplater. De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse. Fuktmerker på takess himlingsplater ved kjøkken og soverom i andre etasje.

[Gå til side](#)

Etasjeskiller er av trebjelkelag til loftet og det er tegnet inn et lettbetongdekke i mellom første og andre etasje, som mest sannsynlig er av lecaelementer.

Noen mindre skjevheter ble registrert i himling langs yttervegg i stue/kjøkken. Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Leiligheten har elementpipe med en vedovn og sotluke i stue. Malt tretrapp med tette opptrinn i mellom etasjer. Innerdører av type formpresset hvit med tre spegler. Enkelte dører trenger noen mindre justeringer.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Bad/vaskerom:

Overflater er i fra byggeåret. Veggene har fliser og takessplater i himling. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet. Hulltaking er foretatt i fra bod/teknisk rom, uten å påvise unormale forhold.

#### Bad:

Overflater er i fra byggeåret. Veggene har fliser og panel i himling. Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler. Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett. Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett. Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet. Hulltaking er foretatt i fra soverom, uten å påvise unormale forhold.

[Gå til side](#)

#### KJØKKEN

Gulvfliser, panelingsplater på vegger og takess himlingsplater. Innredning med slette fronter. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

#### SPESIALROM

Badstu: Gulvfliser og panel i himling og på vegger. Badstu har en elektrisk badstuovn.

[Gå til side](#)

#### TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap i bod/teknisk rom. Det er avløpsrør av plast i selve leiligheten. (ikke synlig for vurdering) Leiligheten har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i bod/teknisk rom som har sluk i gulvet. Sikringsskapet er plassert i bod/teknisk rom og har merkede kurser. Anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.



## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

[Gå til side](#)

#### Oversikt over totalt bruksareal ( BRA m<sup>2</sup> )

Fritidsleilighet				
	Internt bruksareal	Eksternt bruksareal	Innglasset balkong	
ETASJE	BRA-i	BRA-e	BRA-b	SUM
Andre	48	0	0	48
Loft	40	0	0	40
<b>Sum</b>	<b>88</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Sum BRA</b>	<b>88</b>			

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

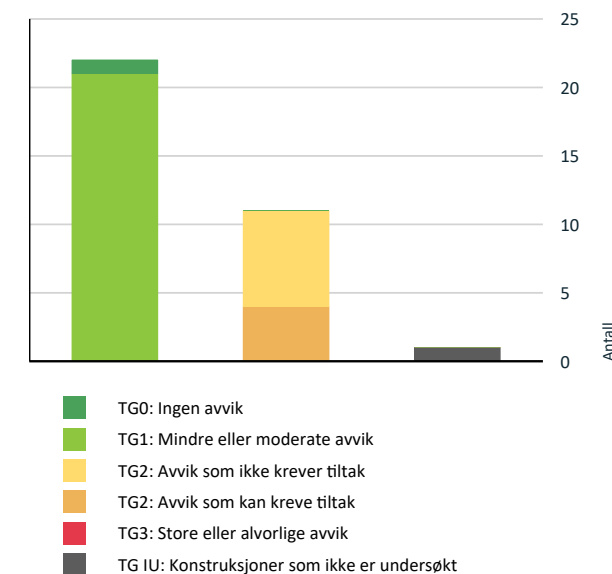
[Gå til side](#)

### Fritidsleilighet

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

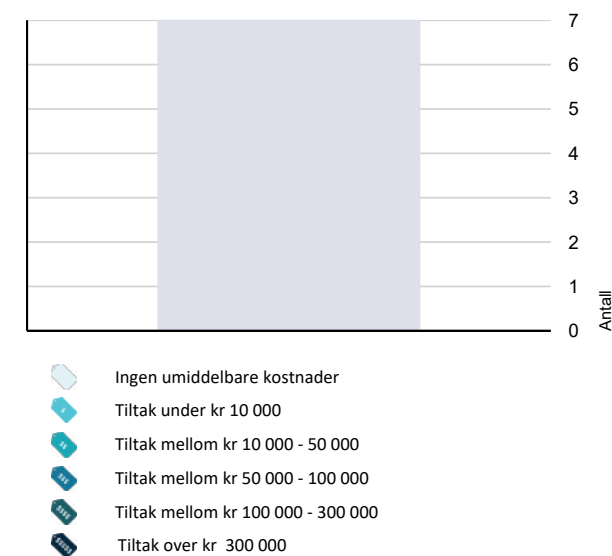
## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

### Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Ved utarbeidelse av tilstandsrapport for leiligheter i en større bygning i et sameie er ikke utvendige deler med felles ansvar tatt med i rapporten. Eier var ikke til stede på befaringen.

### Oppsummering av avvik

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

### Fritidsleilighet

- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Utvendig > Vinduer - 2 [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
  - Innvendig > Overflater - 2 [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
  - Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Innvendig > Radon [Gå til side](#)
  - Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
  - Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Våtrom > Andre > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)



## Tilstandsrapport

### FRITIDSLEILIGHET



**Byggeår**  
2007

#### Standard

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

#### Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

### UTVENDIG

#### Takkonstruksjon/Loft

Takkonstruksjonen har mest sannsynlig takstoler. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som mest sannsynlig er blitt luftet over tak. Eier opplyser at det har vært noe lekkasje som er synlig på himlingsplater i andre etasje. Sameie har planer forat taktekingen skal bli byttet. Se også punkt "overflater".

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Har vært lekkasjer i fra yttertaket.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Er planer om å bytte ut taktekingen.



Knekott på siden av badet.

#### Vinduer - 2

3 stk mindre takvinduer på loftet av type welux. Disse ble ikke funksjonstestet og vurdert utvendig på grunn av større snømengder på yttertaket.



Dekket av større snømengder utvendig.

#### Vinduer

Vinduer av type tre- veis og noen vinduer med fast karm. Alle vinduer er i fra byggeåret og har utvendige løse sprosser.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse vinduer.

#### Dører

Hoveddør med glass og en balkongdør i stue med høy brystning. Normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.

#### Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Veranda ut i fra stue med tilhørende rekkverk og skillevegger. Normalt vedlikehold må beregnes på veranda med tilhørende deler.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## Tilstandsrapport



Deler av veranda.

### INNVENDIG

#### Overflater - 2

Fuktmerker på takess himlingsplater ved kjøkken og soverom i andre etasje.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskader på overflater.

Fuktmerker på himlingsplater langs ytterveggen ved kjøkken og på soverom. Ingen unormale utslag på fuktighetsindikator ved søk i disse områder på befaringen.

Se også punkt takkonstruksjon og egenerklæring.

#### Konsekvens/tiltak

- Gjennomføre ytterligere undersøkelser og foreta utbedring av skade.



Fuktmerker ved kjøkken.



Fuktmerker på soverom.

#### Overflater

Gulv: Fliser og malt furugulv.

Himling: Takess himlingsplater og panel.

Vegger: Panelingsplater.

De fleste overflater har normal slitasje ut i fra alder på disse.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av trebjelkelag til loftet og det er tegnet inn et lettbetongdekke i mellom første og andre etasje, som mest sannsynlig er av lecaelementer.

Noen mindre skjevheter ble registrert i himling langs yttervegg i stue/kjøkken.

#### Radon

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

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

#### Pipe og ildsted

Leiligheten har elementpipe med en vedovn og sotluke i stue.



Vedovn i stue.



## Tilstandsrapport



Sotluke i stue.

### TG 2 Innvendige trapper

Malt tretrapp med tette opptrinn i mellom etasjer.

#### Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

#### Konsekvens/tiltak

- Håndløper må monteres på vegg for å tilfredsstille krav på byggetidspunktet.



Trapp til loftet.

### TG 1 Innvendige dører

Innerdører av type formpresset hvit med tre spegler. Enkelte dører trenger noen mindre justeringer.

## VÅTROM

LOFT > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og panel i himling.

LOFT > BAD

### TG 2 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.

Lite fall på gulvet i mot og i rundt sluke.

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk under dusjkabinett.

LOFT > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjkabinett.

## Tilstandsrapport



Innredning.

LOFT > BAD

### TG 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke aviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vifte i himling.

LOFT > BAD

### TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra soverom, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra soverom.

ANDRE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser og takessplater i himling.

ANDRE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og har elektriske varmekabler.

ANDRE > BAD/VASKEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk under dusjkabinett.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

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



Sluk under dusjkabinett

ANDRE > BAD/VASKEROM

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning



## Tilstandsrapport

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.



Innredning.

ANDRE > BAD/VASKEROM

### TO 2 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte i himling for ventilasjon av rommet.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Vifte i himling.

ANDRE > BAD/VASKEROM

### TO 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i fra bod/teknisk rom, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i fra bod/teknisk rom.

## KJØKKEN

ANDRE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Overflater og innredning

Gulvfliser, panelingsplater på vegger og takess himlingsplater.  
Innredning med slette fronter.



Deler av innredningen.

ANDRE > STUE/KJØKKEN

### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

## Tilstandsrapport

## SPESIALROM

LOFT > BADSTUE

### TO 1 Overflater og konstruksjon

Badstu:

Gulvfliser og panel i himling og på vegger.



Deler av rommet.

LOFT > BADSTUE

### TO 1 Teknisk anlegg

Badstu har en elektrisk badstuovn.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap i bod/teknisk rom.



Fordelerskapet er plassert i bod/teknisk rom.



Innvendig stoppekran med vannmåler ved siden av bereder.

### TO 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast i selve leiligheten. (ikke synlig for vurdering)

### TO 1 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

### TO 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert i bod/teknisk rom som har sluk i gulvet.

#### 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 i bod/teknisk rom.

### TO 1 Elektrisk anlegg



## Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskapet er plassert i bod/teknisk rom og har merkede kurser. Anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

### Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist oppdatert? (årstall)  
**Er blitt byttet termostat til gulvvarme på bad på loftet.**
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ukjent**
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Nei**
- Forekommer det at sikringene løses ut?  
**Nei**
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringsskap

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



Sikringsskapet er plassert i bod/teknisk rom.

### 🚒 TO D 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.*

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.

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

## Tilstandsrapport





# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

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



## Hva er bruksareal?

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

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

# Arealer

## Fritidsleilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)			
Andre	48			48	8	
Loft	40			40		5
<b>SUM</b>	<b>88</b>				<b>8</b>	<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>88</b>					

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Andre	Hall m/trapp, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom, Soverom, Kott under trapp, Bod /teknisk rom		
Loft	Loftstue, Bad, Badstue, Soverom, Soverom 2, Soverom 3		

## Kommentar

Kott ved siden av bad er ikke tatt med i areal med lav himlingshøyde.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:*

### Brannceller

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

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Fritidsleilighet	84	4



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.1.2024	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	307		7	0 m <sup>2</sup>	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet

### Adresse

Austre-Vestre Hola 162

### Hjemmelshaver

Leine Emma Kristine Weseth, Leine Kjartan,  
Bortelid Ruben

### Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
1 450 000	2014

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	31.01.2024		Gjennomgått	5	Nei
Eiendomsverdi.no	24.01.2024		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	03.03.2006		Gjennomgått	5	Nei
Infoland.no	24.01.2024		Gjennomgått	0	Nei

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### PRESISERINGER

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

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

### TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

### BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

### PERSONVERN

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

### DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/RO1475>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

## EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408240004	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Emma Kristine Weseth Leine	Kjartan Leine
Gateadresse	
Austre-Vestre Hola 162	
Poststed	Postnr
ÅSERAL	4540
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
Ar	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	9
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: EKWL, KL



- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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
- 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
- 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
- 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, tømmerarbeid etc)?
- Nei  Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
- Nei  Ja

Document reference: 1408240004

Initialer selger: EKWL, KL

2

- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
- Svar
- Beskrivelse
- Arbeid utført av
- 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
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
- Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
- Nei  Ja
- 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
- Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:
- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
- Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
- Nei  Ja
- Beskrivelse
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
- Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
- Nei  Ja

Document reference: 1408240004

Initialer selger: EKWL, KL

3



## Tilleggskommentar

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 næringseiendom
- 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 overtagelse. 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 nedstigenede 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

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

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Initialer selger: EKWL, KL

4

## E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Emma Leine	1760b4463bb3a8049854e4 896eda594fdb22e789	31.01.2024 23:20:57 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

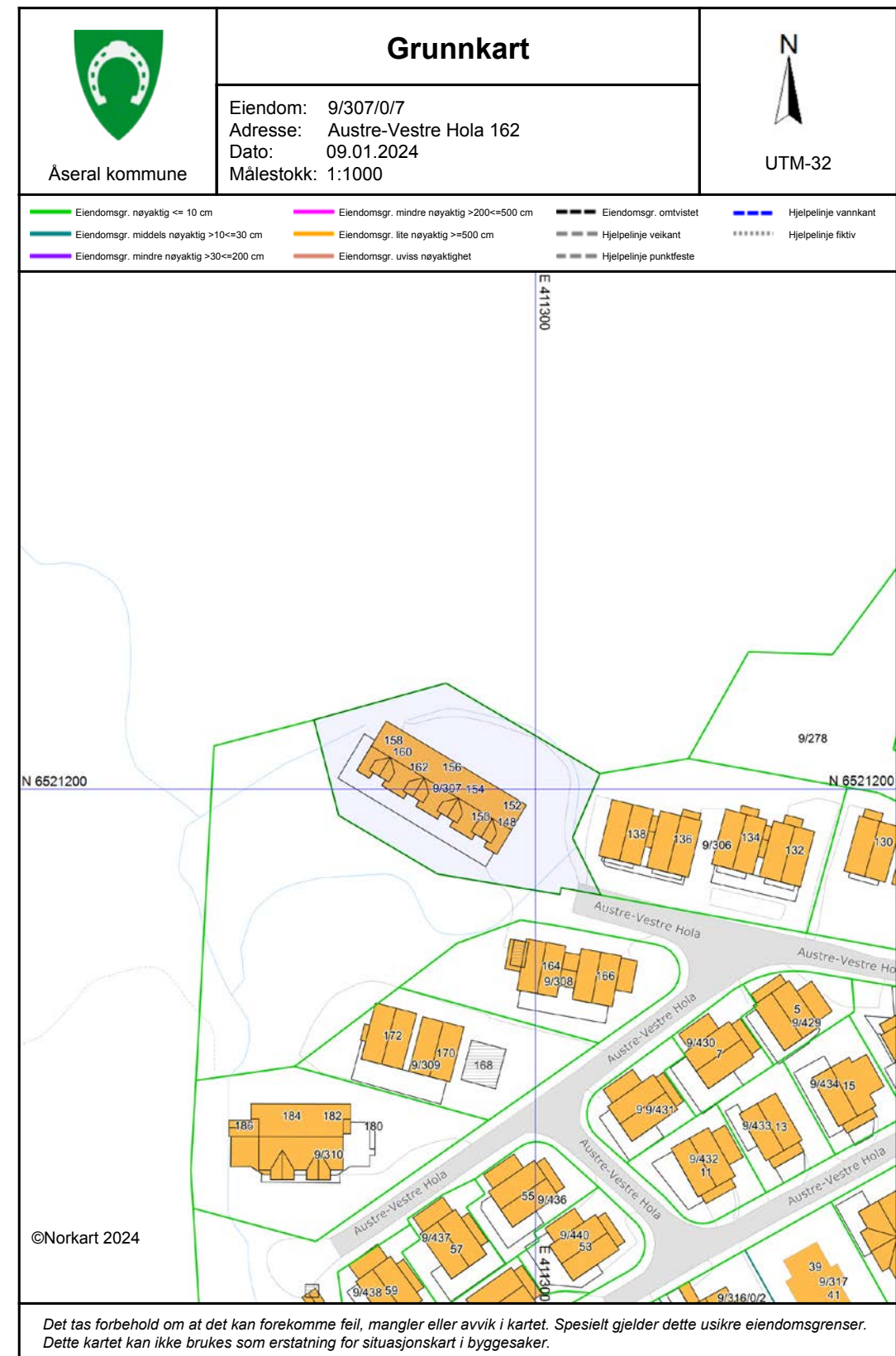
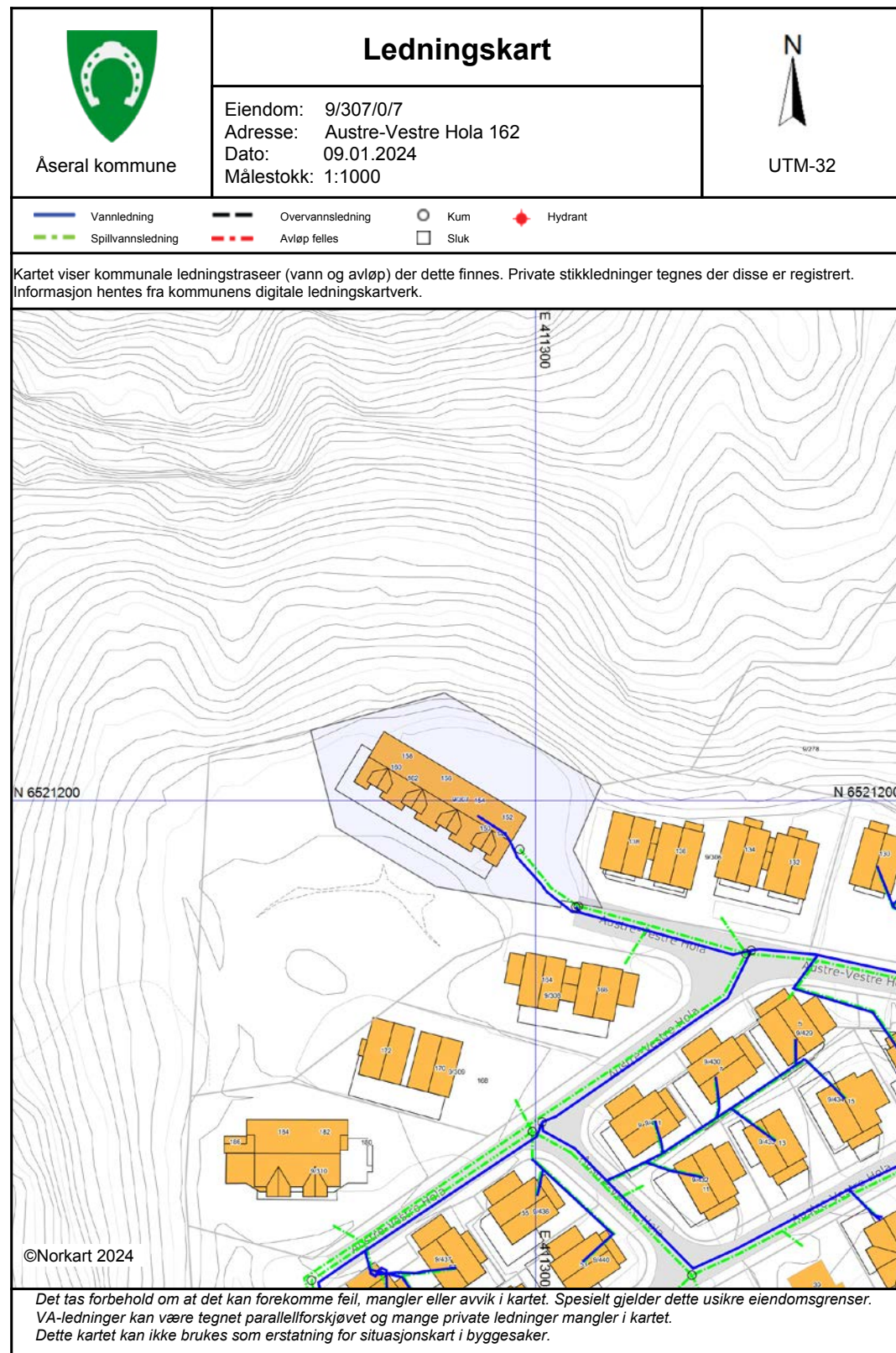
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kjartan Leine	adf3d5e4a03bd914a90388 b37c57bfd514087ffb	31.01.2024 23:23:47 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408240004

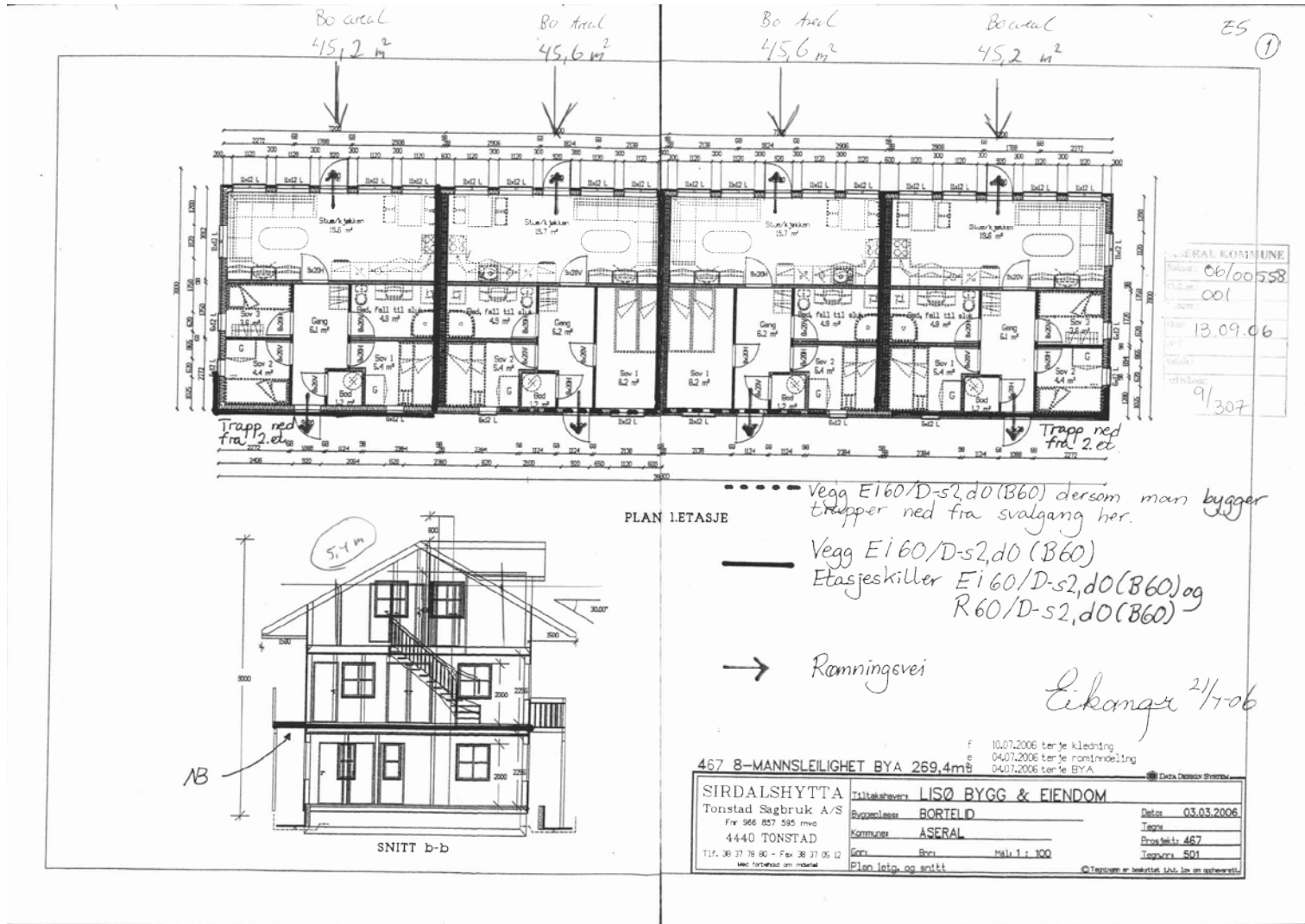
Document reference: 1408240004

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

nets









# Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 09.01.2024

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.

## Kommunale gebyrer 2024

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Åseral kommune

<b>Kommunenr.</b>	4224	<b>Gårdsnr.</b>	9	<b>Bruksnr.</b>	307	<b>Festenr.</b>		<b>Seksjonsnr.</b>	7
<b>Adresse</b>	Austre-Vestre Hola 162, 4540 ÅSERAL								

### Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2023

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 2023
Avløp	3 179,72 kr
Feiing	442,92 kr
Vann	1 258,86 kr
<b>Sum</b>	<b>4 881,50 kr</b>

### Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Målerleige	1 stk	457,00 kr	1/1	0 %	457,00 kr	0,00 kr
Feie/kontroll avg.	1 pipe	443,00 kr	1/1	0 %	443,00 kr	0,00 kr
Årsabonnement vatn fritid	1 stk	950,00 kr	1/1	0 %	950,00 kr	0,00 kr
Årsabonnement kloakk fritid	1 stk	3 592,00 kr	1/1	0 %	3 592,00 kr	0,00 kr
Tilkopl.vatn Bortelid	0 stk	46 239,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Tilkopl. kloakk Bortelid	0 stk	46 239,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
				<b>Sum</b>	<b>5 442,00 kr</b>	<b>0,00 kr</b>

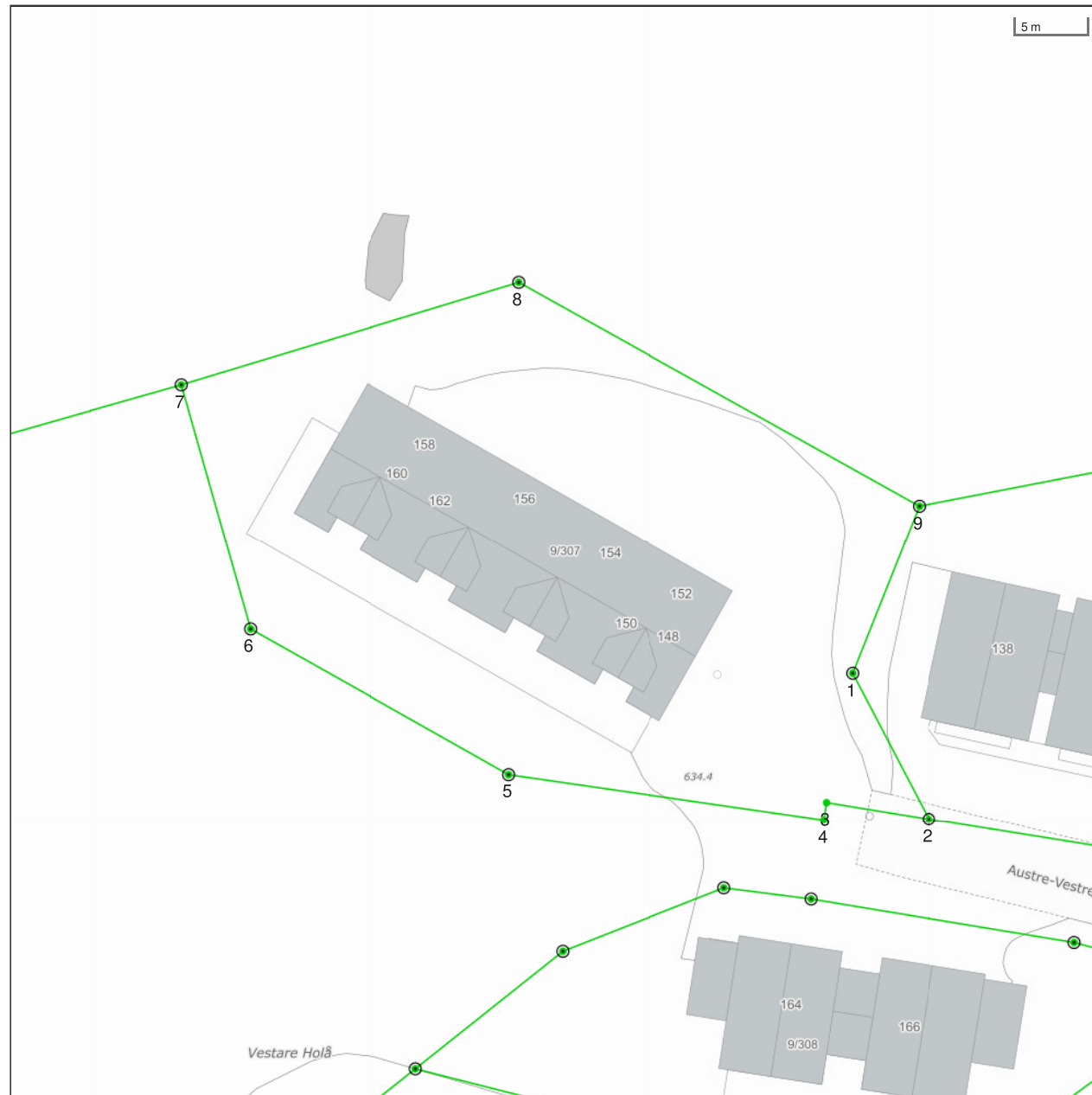
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

**FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:**



# Eiendomskart for eiendom 4224 - 9/307//7



Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

- |                                  |  |                                  |                                     |
|----------------------------------|--|----------------------------------|-------------------------------------|
| ----- Eiendomsgrense - omtvistet | ----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig     | ● Grensepunkt - lite nøyaktig    | ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent  |
| - - - - - Hjelpelinje vegkant    | ----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig   | ● Grensepunkt - mindre nøyaktig  | ⊙ Grensepunkt - bolt                |
| ----- Hjelpelinje fiktiv         | ----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig  | ● Grensepunkt - middels nøyaktig | ⊙ Grensepunkt - kors                |
| ..... Hjelpelinje punktfaste     | ----- Eiendomsgrense - nøyaktig          | ● Grensepunkt - nøyaktig         | ⊙ Grensepunkt - rør                 |
| ----- Hjelpelinje vannkant       | ----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig    | ● Grensepunkt - svært nøyaktig   | ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet |
|                                  | ----- Eiendomsgrense - uviss nøyaktighet |                                  | ● Grensepunkt - uten klassifisering |

## Areal og koordinater for eiendommen

<b>Areal</b>	1 327,00 m <sup>2</sup>	<b>Arealmerknad</b>					
<b>Representasjonspunkt</b>	<b>Koordinatsystem</b>	EUREF89 UTM Sone 32	<b>Nord</b>	6521199,64	<b>Øst</b>	411285,49	
<b>Grensepunkter</b>						<b>Grenselinjer (m)</b>	
<b>#</b>	<b>Nord</b>	<b>Øst</b>	<b>Nøyaktigh.</b>	<b>Nedsatt i</b>	<b>Grensepunkttype</b>	<b>Lengde</b>	<b>Radius</b>
1	6521191,08	411306,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	12,73	
2	6521180,66	411311,97	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,64	
3	6521182,01	411304,73	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	7,36	
4	6521180,77	411304,51	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	1,26	
5	6521184,5	411282,21	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	22,61	
6	6521195,18	411264,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	20,97	
7	6521212,57	411259,66	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,96	
8	6521219,26	411283,73	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	24,98	
9	6521202,79	411311,79	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	32,54	

### Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	13.02.2007	Arealmerknader	
Oppdatert dato	20.12.2023	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	
Sameiebrøk	88/532		

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

### Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	9/307, 9/307/0/1, 9/307/0/2, 9/307/0/3, 9/307/0/4, 9/307/0/5, 9/307/0/6, 9/307/0/7, 9/307/0/8
Seksjonering Seksjonering	13.02.2007			9/307, 9/307/0/7

### Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LEINE EMMA K WESETH F151178*****	Fester (F) 1/2	PEER GYNTS VEI 10 4407 FLEKKEFJORD	Bosatt (B)
LEINE KJARTAN F260672*****	Fester (F) 1/2	PEER GYNTS VEI 10 4407 FLEKKEFJORD	Bosatt (B)
BORTELID RUBEN F191180*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BORTELIDVEGEN 169 4540 ÅSERAL	Bosatt (B)

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Austre-Vestre Hola 162	H0201	9/307/0/7	45	0	0	0	Kjøkken

### Adresse

Vegadresse: Austre-Vestre Hola 162

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4540 ÅSERAL	Kirkesogn	05050501 Åseral
Grunnkrets	107 Lognavatn	Tettsted	
Valgkrets	1 Kyrkjebygd		

### Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	22321641		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	24.05.2007

1: Bygning 22321641: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 24.05.2007

### Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	740
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	740
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	8

### Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	26.09.2006	02.10.2006
Igangsettingstillatelse	29.09.2006	02.10.2006
Tatt i bruk	24.05.2007	06.06.2007

### Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Austre-Vestre Hola 162	H0201	9/307/0/7	45	0	0	0	Kjøkken

### Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L03	0	200	0	200	0	0	0
H02	0	270	0	270	0	0	0
H01	0	270	0	270	0	0	0

### Seksjonert eiendom: Grunneiendom 9/307

Bruksnavn		Beregnet areal	1327
Etablert dato	14.08.2006	Historisk oppgitt areal	1328
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Bruk av grunn	( )	Antall teiger	1
Arealmerknader			

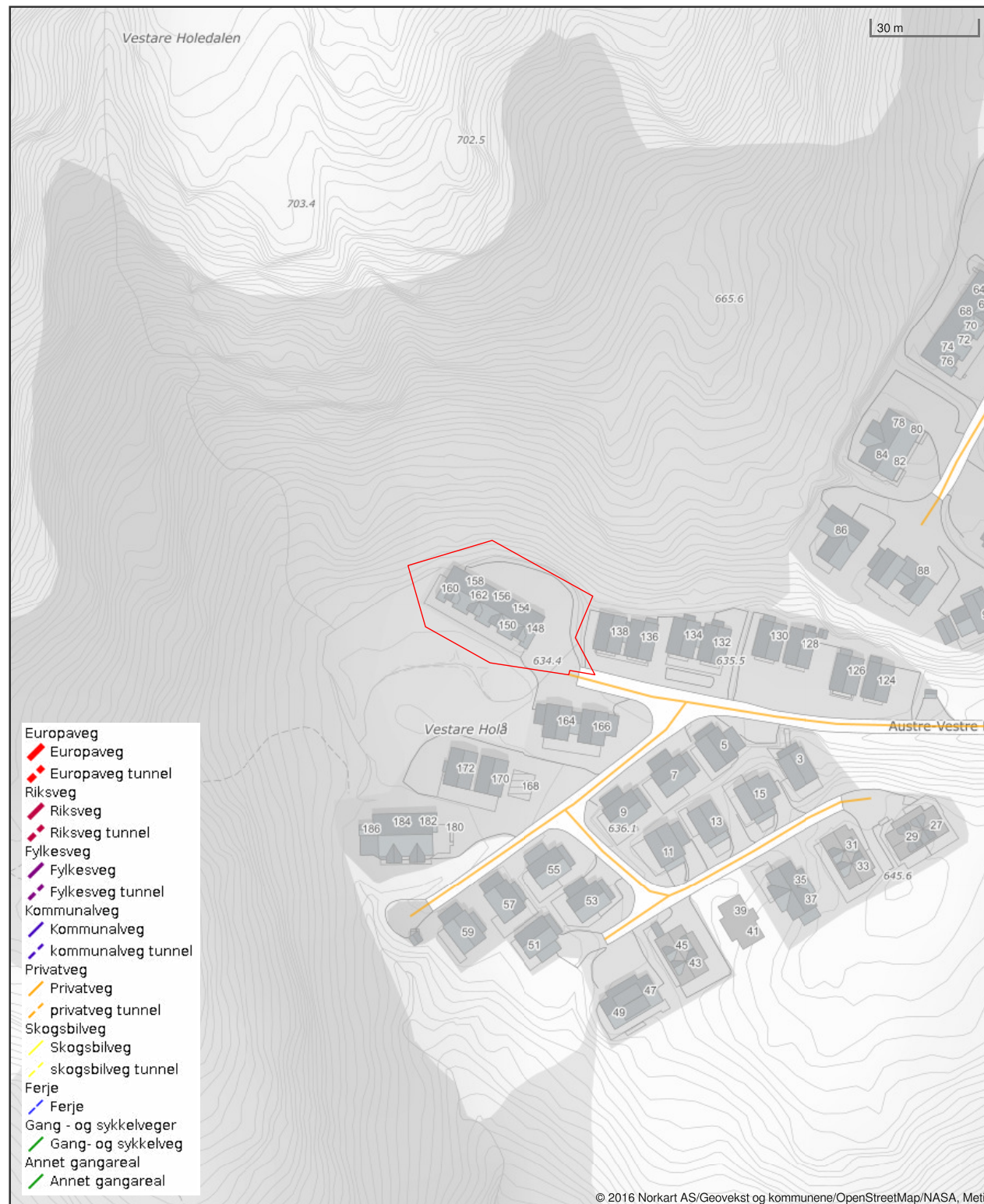
- Tinglyst  Del i samla fast eiendom  Grunnforurensning  Avtale/Vedtak om gr.erverv  
 Bestående  Under sammenslåing  Kulturminne  
 Seksjonert  Klage er anmerket  Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:   
 Har fester  Jordskifte er krevd  Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

### Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6521199.64	411285.49	0	Ja	1327	



Vegstatuskart for eiendom 4224 - 9/307//



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	307	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Austre-Vestre Høla 162, 4540 ÅSERAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
50800163	257	23.02.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	5

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

For seksjonerte eiendommer kan det mangle vannmålerinfo og andre opplysninger tilknyttet vann/avløp, da disse opplysningene er knyttet til en fellesavtale for sameiet.

**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.

 <b>ÅSERAL KOMMUNE</b> Rådhuset	<b>Løyve til tiltak for</b>			
	Saksnr 06/00558 - 3			
	Eigedom/byggestad Austre/vestre Holå, 4540 ÅSERAL			
	Gnr 9	Bnr 307	Festenr	Seksjonsnr

Ansvarleg søkjar (namn og adresse) Selland Consult Groklev 4540 ÅSERAL	Tiltakshavar (namn og adresse) Lisø Bygg & Eiendom AS Pb 7526 Dvergsnes 4639 KRISTIANSAND S
---	--

Vedtak/løyve		Søknad komplett
<input type="checkbox"/>	Rammeløyve etter søknad	
<input type="checkbox"/>	Igangsetningsløyve etter søknad	
<input checked="" type="checkbox"/>	Løyve etter eitt -trinns sakshandsaming/ Enkle tiltak	13.09.2006

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art <b>Nybygg – Fritidsbygg med 8 einingar</b>	Tiltaksklasse <b>1</b>	
Løyvet omfattar <b>Oppføring av bygning, godkjenning av ansvarsretter</b>	Areal <b>BYA = 270 m2</b>	
Vedtatt fatta av <b>Avdelingssjef DRU delegert</b>	Vedtatt dato <b>26.09.2006</b>	Saksnr <b>06/0244</b>

- Merknader**
- Er tiltaket ikkje satt i gang seinast tre år etter at det er gjeve rammeløyve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar opp i lengre tid enn 2 år, jfr Pbl § 96, 1. ledd.
  - **Bygningen/tiltaket eller i tilfelle vedkommande del av det, må ikkje brukast før det er gjeve ferdigattest. Jfr Pbl § 99.**
  - Bygningen/tiltaket må ikkje takast i bruk til anna formål enn det dette løyvet er gjeve for.
  - Det må utførast naudsynt kontroll slik at tiltaket ikkje er i strid med føresegner gjeve i eller i medhald av plan- og bygningslova.
  - Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den opphavlige og den nye tiltakshavar. Der same gjelder ved eigarskifte, jfr Pbl § 97 nr 4.

- Vilkår**
- Ansvarleg søkjar er ansvarleg for å gjere dei andre ansvarshavande kjende med vedtaket.
  - Kvitterte kontrollerklæringar for utføring skal sendast inn før det vert gjeve ferdigattest.
  - Ansvarleg kontrollerande føretak er pliktige til utføre kontroll av eigne ansvarsområder i samsvar med eige system.
  - Våtromsnormen skal leggst til grunn ved utføring av våtrom.
  - Private stikkleidningar skal vere i samsvar med "Rørleggerinstruks – private stikkledningar i Åseral kommune". Koordinatar, jfr instruksen, skal leverast til kommunen seinast før det vert gjeve ferdigattest.
  - Planeringshøgda skal ikkje overstige 635,0 moh.

Godkjente ansvarlege føretak			
Godkj. område i hht GOF	Føretak	Adresse	Postnr/sted
<b>SØK, PRO/KPR</b> - Ansvarleg søkjar - Koordinatberekning, teoretisk plassering	Selland Consult ( <i>lokal godkjenning</i> )	Groklev	4540 ÅSERAL
<b>KUT</b> - Kontroll av tømrrarbeid inkl brann og lyd.			
<b>PRO/KPR, UTF/KUT</b> - Oppmålingsteknisk prosjektering - Plassering, utstikking av tiltak - Grunnarbeid - Legging av stikkleidningar	TT-Anlegg AS ( <i>sentral godkjenning</i> )	Bue	4534 MARNARDAL
<b>PRO/KPR</b> - Fundamenter	Arentz & Kjellesvig AS ( <i>sentral godkjenning</i> )	Strandgata 32	4400 FLEKKEFJORD
<b>PRO/KPR</b> - Arkitektur prosjektering - Teknisk prosjektering ekskl. betongfundament	Tonstad Sagbruk AS ( <i>sentral godkjenning</i> )		4440 TONSTAD
<b>UTF</b> - Tømrrarbeid - Pipe - Eldstad - Våtrom			
<b>UTF/KUT</b> - Ringmur - Golv	Ole Gunnar Reiersdal ( <i>lokal godkjenning</i> )	Smeland	4540 ÅSERAL
<b>PRO/KPR, UTF/KUT</b> - VVS installasjonar	Sønnico Installasjon AS ( <i>sentral godkjenning</i> )	Stasjonsgt. 26, PB 144	4576 LYNGDAL
<b>PRO/KPR</b> - Lyd teknisk prosjektering	Valdal Byggjeneste AS ( <i>sentral godkjenning</i> )	Gyldenløvsgt. 34	4614 KRISTIANSAND S
<b>PRO/KPR</b> - Bygningsmessig brannvern	Brannvern- og beredskapsrådgiver 1 ( <i>lokal godkjenning</i> )	Elvegaten 20	4370 EGRSUND




### Opplysninger om tilgang til klage

Vedtaket kan klage på til kommunen, jfr fvl §27. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp.

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

### Underskrift

Stad	Dato	Sakshandsamar	Stempel/underskrift
Åseral	26.09.2006	Hilde Stuestøl	 Åseral kommune Avd. for drift og utvikling Delingsseksjon Lars Odin Engeli

### Kopi til

Vest-Agder Fylkesskattekontor v/ Odd Terje Møll	Serviceboks 503	4605 Kristiansand S
Tiltakshavar		

### Søknad om tillatelse til tiltak

etter plan- og bygningsloven § 93

Vedtaksdato: 26.09.06  
 (fylles ut av kommunen)  
 Kommunens saksnr: 244/06

**MOTTATT!**  
 13.09.06  
 13.09.06

13.09.06

Til kommunen søknad med vedlegg fylles ut og leveres i 1 eksemplar, ev ekstra sett etter avtale med kommunen

Berører tiltaket eksisterende eller fremtidige arbeidsplasser?  Ja  Nei  
 Hvis ja, skal søknad NBR nr. 5177 med vedlegg sendes til Arbeidstilsynet.

- Enkle tiltak  
 Ett-trinns søknadsbehandling  
**Rammertilatelse**

### Søknad om ansvarsrett for ansvarlig søker

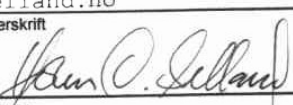
Foreligger sentral godkjenning  Ja  Nei

Søknaden gjelder		Gnr 9	Bnr 307	Festnr 1266	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr	Saksnr. 06/00558	
Eiendom/byggested		Adresse Bortelid		Postnr	Poststed	Dok.nr. 001			
Tiltakets art pbl § 93 (flere kryss mulig)	Nye bygg og anlegg	<input type="checkbox"/> Frittliggende	<input type="checkbox"/> Tilbygg, påbygg, underbygg	Løpenr. 3288/06					
		<input type="checkbox"/> Parkeringsplass	<input type="checkbox"/> Anlegg	<input type="checkbox"/> Vei	<input type="checkbox"/> Vesentlige terrengendringer	Dato: 13.09.06			
	Endring av bygg	<input type="checkbox"/> Konstruksjon	<input type="checkbox"/> Fasade	Anv. DRU					
	Endring av bruk	<input type="checkbox"/> Bruksendring	<input type="checkbox"/> Vesentlig endring av tidligere drift						
	Riving	<input type="checkbox"/> Hele bygg	<input type="checkbox"/> Deler av bygg	<input type="checkbox"/> Anlegg					
	Bygn.tekniske inst. *)	<input type="checkbox"/> Nyanlegg	<input type="checkbox"/> Endring	<input type="checkbox"/> Reparasjon					
	Endring av boligenh.	<input type="checkbox"/> Oppdeling	<input type="checkbox"/> Sammenføyning						
	Innhegning, skilt	<input type="checkbox"/> Innhegning mot veg	<input type="checkbox"/> Reklame, skilt, innretning e.l.						
	Eiendomsdeling **)	<input type="checkbox"/> Deling	<input type="checkbox"/> Bortfeste	<input type="checkbox"/> Sammenføyning					
	Annet	- beskriv							

\*) Gjelder kun når installasjonen ikke er en del av et større tiltak  
 \*\*) Unntatt fra krav om ansvarsrett. Kart- og delingsforretning behandles etter delingsloven. Hjemmelsinnehaver underskriver som tiltakshaver

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

Vedlegg	Beskrivelse av vedlegg	Gruppe	Nr fra - til	Ikke relevant
	Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon	A	1 - 1	<input type="checkbox"/>
	Dispensasjonssøknader	B	-	<input checked="" type="checkbox"/>
	Gjenpart av nabovarsel, naboprotester, merknader til naboprotester	C	1 - 3	<input type="checkbox"/>
	Kart, situasjonsplan, rekvisisjon av kart- og delingsforretning	D	1 - 1	<input type="checkbox"/>
	Redegjørelser og tegninger	E	1 - 12	<input type="checkbox"/>
	Søknader om ansvarsrett og kontrollplan, godkjenningsbevis, søknad om lokal godkjenning	F	1 - 9	<input type="checkbox"/>
	Kontrollplan for viktige og kritiske områder, kontrollerklæringer	G	1 - 6	<input type="checkbox"/>
	Boligspesifikasjon i GAB	H	-	<input checked="" type="checkbox"/>
	Uttalelser fra andre offentlige myndigheter	I	-	<input checked="" type="checkbox"/>
	Andre vedlegg	J	-	<input checked="" type="checkbox"/>

<b>Underskrifter</b>	
<b>Ansvarlig søker (SØK) for tiltaket</b>	<b>Tiltakshaver</b>
Foretak Selland Consult	Navn HENRIGG BERNDSEN AS
Adresse Grokleiv	Adresse PB 7526 DVERGSNEV
Postnr 4540	Postnr 4639
Poststed ÅSERAL	Poststed KRISTIANSTAD
Organisasjonsnr 918 11 409	Organisasjonsnr 975 93 345
Telefon 38 28 33 86	Telefon (dagtid)
Kontaktperson John Oddvar Selland	91 81 14 09
Mobiltelefon 91 81 14 09	<input type="checkbox"/> Enkeltperson <input checked="" type="checkbox"/> Foretak/lag/sameie <input type="checkbox"/> Off. virksomhet
E-postadresse postmaster@selland.no	E-postadresse
Dato 30.09.06	Dato 30/9-06
Underskrift 	Underskrift 
Gjentas med blokkbokstaver John Oddvar Selland	Gjentas med blokkbokstaver HENRIGG BERNDSEN



# Opplysninger om tiltakets ytre rammer og bygningsspesifikasjon

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

Vedlegg til NBR 5174

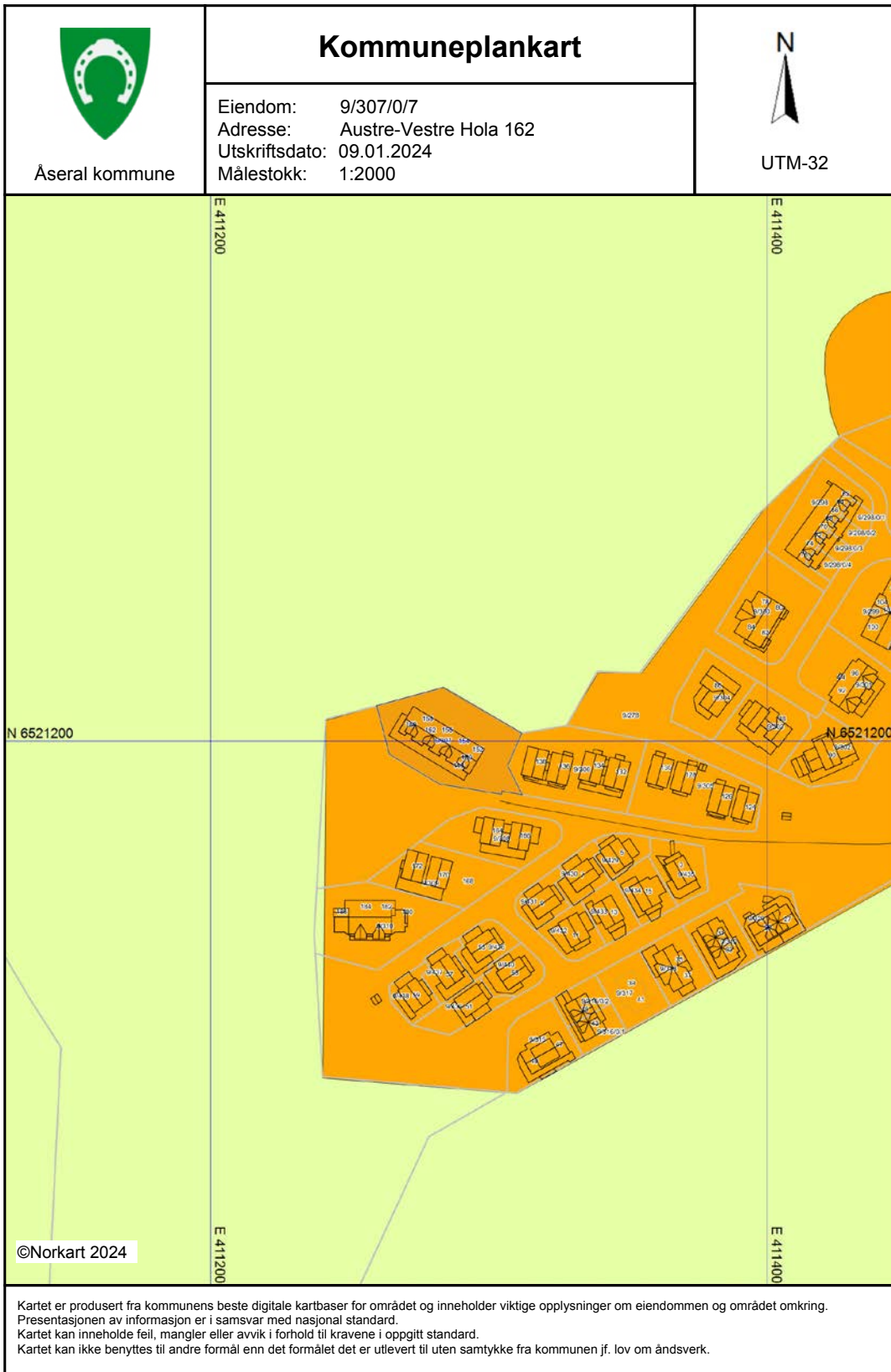
Vedlegg nr A-1 Kommunens saksnr 244/0602b

Opplysningene gjelder																						
Elendom/byggested	Gnr 9 Bor 307 Festepr 1266 Seksjonsnr	Signering - ansvarlig søker																				
	Adresse Bortelid	Postnr	Poststed																			
Senterpunkt for tiltaket	Kartblad (hvis oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (hvis oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt angitt ved - X-koordinat: Y-koordinat:																			
Forhåndskonferanse																						
Pbl § 93 a	Forhåndskonferanse er avholdt <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei	Dersom ja, vedlegg referat	Vedlegg nr E -																			
Dispensasjonssøknad (ikke aktuelt ved søknad om enkle tiltak)																						
Pbl § 7, 88	Det søkes dispensasjon fra bestemmelsene i: (begrunnelse for dispensasjon gis på eget ark)		Vedlegg nr B -																			
	<input type="checkbox"/> Plan- og bygningslov <input type="checkbox"/> Forskrifter til pbl <input type="checkbox"/> Kommunale vedtekter til pbl <input type="checkbox"/> Arealplaner																					
Estetikk																						
Pbl § 74, 2. ledd	Estetisk utforming og forholdet til omgivelsene.		Vedlegg nr E -																			
Arealdisponering																						
Planstatus	<input type="checkbox"/> Areakdel av kommuneplan <input checked="" type="checkbox"/> Reguleringsplan <input type="checkbox"/> Bebyggelsesplan Sett kryss for eksisterende plan																					
	Spesifiser nærmere Reguleringsplan for Austre Høla, Vestre Høla																					
	Reguleringsformål i areaket av kommuneplan/reguleringsplan/bebyggelsesplan - beskriv																					
Planlagt bruk/formål	<input checked="" type="checkbox"/> Bolig <input type="checkbox"/> Annet Fritidsbolig <input type="checkbox"/> Garasje <input type="checkbox"/> Annet beskriv																					
	Oppmålt tomt <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei Tomteareal																					
	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Eksisterende bebyggelse</th> <th>Ny bebyggelse</th> <th>Sum</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Antall etasjer (TEK § 4-1)</td> <td></td> <td>2 + loft</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Antall bruksenheter (NS 3940)</td> <td></td> <td>8</td> <td>8</td> </tr> <tr> <td>Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)</td> <td>m<sup>2</sup></td> <td>546,32</td> <td>m<sup>2</sup> 546,32</td> </tr> <tr> <td>Bebygd areal (NS 3940)</td> <td>m<sup>2</sup></td> <td>270</td> <td>m<sup>2</sup> 270</td> </tr> </tbody> </table>				Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum	Antall etasjer (TEK § 4-1)		2 + loft		Antall bruksenheter (NS 3940)		8	8	Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m <sup>2</sup>	546,32	m <sup>2</sup> 546,32	Bebygd areal (NS 3940)	m <sup>2</sup>	270
	Eksisterende bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum																			
Antall etasjer (TEK § 4-1)		2 + loft																				
Antall bruksenheter (NS 3940)		8	8																			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m <sup>2</sup>	546,32	m <sup>2</sup> 546,32																			
Bebygd areal (NS 3940)	m <sup>2</sup>	270	m <sup>2</sup> 270																			
Bebyggelsen - størrelse og grad av utnyttning	Beregnet grad av utnyttning som følge av tiltaket																					
Vis beregning av grad av utnyttning																						
Avstand	Minste avstand fra den planlagte bygning til: Nabogrense > 4 m Vegmidte Annen bygning > 8 m																					
	Går det høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nei																					
	Går det priv./off. vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei																					
Dersom det går slik kraftlinje/kabel/ledninger i, over eller i nærheten av tomta, må tiltaket det her søkes om være avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)			Vedlegg nr 1 -																			

2

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold			
Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:			
Grunnforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Rasfare, flom mv. pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Miljøforhold pbl § 68	<input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg	Vedlegg nr E -
Tilknytning til veg og ledningsnett			
Adkomst vegloven pbl §§ 66, 67	Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:	
		<input type="checkbox"/> Riksveg/fylkesveg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input type="checkbox"/> Kommunal veg Er avkjøringstillatelse gitt? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
		<input checked="" type="checkbox"/> Privat veg Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring? <input checked="" type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	
Vann-forsyning pbl §§ 65, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	<input checked="" type="checkbox"/> - offentlig vannverk		
	<input type="checkbox"/> Privat vannverk <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, innlagt vann <input type="checkbox"/> Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann		
	Beskriv		
	Dersom vanntilførsel krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Avløp pbl §§ 66, 67	Tilknytning i forhold til tomta		
	<input checked="" type="checkbox"/> Offentlig avløpsanlegg		
	<input type="checkbox"/> Privat avløpsanlegg	Skal det installeres vannklosett? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei	Foreligger utslippstillatelse? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei
	Dersom avløpsanlegg krysser annens grunn, foreligger rettighet ved tinglyst erklæring? <input type="checkbox"/> Ja <input type="checkbox"/> Nei		
Overvann	Takvann/overvann føres til: <input type="checkbox"/> Avløpssystem <input checked="" type="checkbox"/> Terreng		
Næringsgruppe			
Næringsgruppekode Y	Koden skal angi hvilken næring brukeren av bygningen tilhører. Bygninger som brukes til flere formål skal kodes etter den næringen som opptar størst del av arealet. Unntak: Næringsgruppekode «X» skal brukes kun når hele bygningen benyttes som bolig.		
Næringsgrupper - gyldige koder			
A Jordbruk og skogbruk B Fiske C Bergverksdrift og utvinning D Industri E Kraft og vannforsyning F Bygge- og anleggsvirksomhet G Varehandel, reparasjon av kjøretøy og husholdningsapparat H Hotell- og restaurantvirksomhet I Transport og kommunikasjon J Finansiell tjenesteyting og forsikring		K Eiendomsdrift, forretningsmessig tjenesteyting og utleievirksomhet L Offentlig forvaltning M Undervisning N Helse- og sosialtjenester O Andre sosiale og personlige tjenester Q Internasjonale organ og organisasjoner X Boliger Y Fritidseiendommer (hytter), garasjer for private og annet som ikke er næring.	
Bruksareal og antall etasjer			
Bruksareal		Antall Etasjer	
Bolig	Annet	Totalt	
546,32	0	546,33	2
Bruksareal til bolig			
Bruksareal som skal brukes til boligformål registreres her. Garasje regnes som areal til bolig når den er en del av boligbygningen. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.			
Bruksareal til annet enn bolig			
Her registreres det areal som ikke nyttes til boligformål. Ved næringsgruppe A-Q, +Y skal alltid dette fylles ut. Fellet skal aldri fylles ut ved bruk av næringsgruppe = X. Regler for arealmåling, se TEK kapittel 3.			
Bruksareal totalt			
Summen av bruksareal til bolig og bruksareal til annet enn bolig registreres.			
Bygningstype			
Bygningstypekode 161	Se side 3 for valg av bygningstypekode.		





## Kulturminnerapport

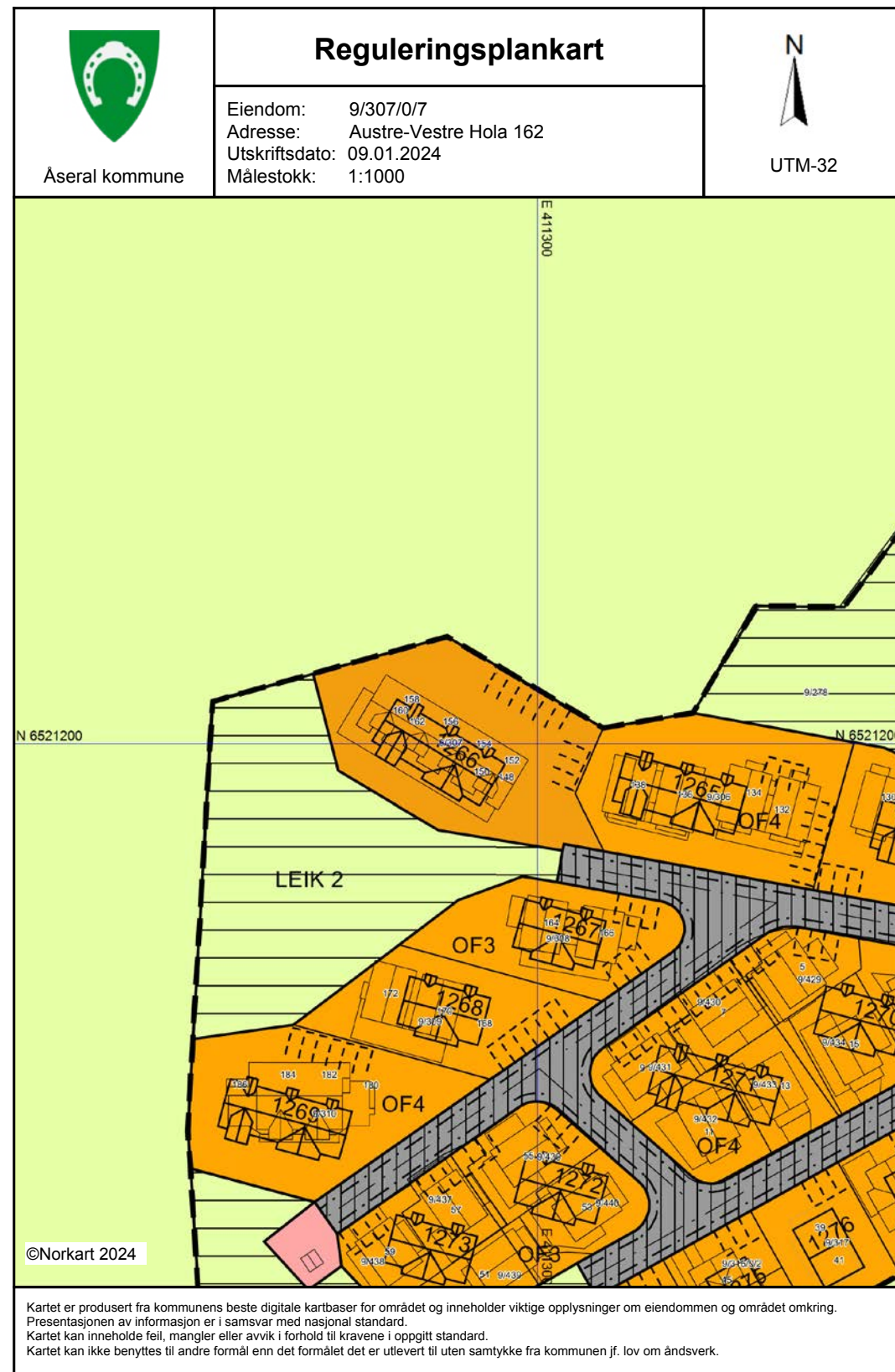
Eiendom	4224 9/307		
Utskriftsdato	09.01.2024	Antall datasett	4

### 0 Berørte datasett

Ingen datasett

### 4 Sjekkede, ikke berørte datasett

- Kulturminner - Fredete bygninger
- Kulturminner - Lokalteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- Kulturminner - Kulturmiljøer
- Kulturminner - SEFRAK



## FØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR AUSTRE HOLÅ, VESTRE HOLÅ, EINEBUSTADER VED BORTELIDGARDEN OG NÆRINGSTOMTER VED BORTELIDTJØNNÆ

Vedteken av Åseral kommunestyre 20.10.2005, sak 05/0050.  
 Revidert av Teknisk utval den 21.09.2015, sak 15/40 ang bod. Revidert 17.10.2018 ang formulering av p-plassar næringsområdet (sak 18/83).

§ 1 Reguleringsføresegnene gjeld for områda avgrensa på plankarta (teikning 1 og teikning 2).

§ 2 Planområdet er inndelt i reguleringsområde med følgjande formål, PBL § 25:

1. BYGGEOMRÅDER
  - Område for bustader
  - Område for fritidsbustader
2. OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE
  - Køyreveg
  - Gang- og sykkelveg
  - Annan veggrunn
3. FRIOMRÅDE
  - Turveg/Skiløype
  - Leikeplass
4. SPESIALOMRÅDE
  - Privat veg
  - Friluftsområde (på land)
  - Kommunalteknisk verksemd
5. FELLESOMRÅDE
  - Felles avkjørsel
  - Felles parkeringsplass
6. KOMBINERTE FØREMÅL
  - Nærings-, Bustad- og Fritidsbustad

§ 3 FELLES FØRESEGNER

- a) Det må leggast vekt på at fritidsbustader og bustader får eit tiltalende ytre på alle frittstående sider. Kommunen skal sjå til at fritidsbustadene og bustadene sin form, fasade, vindaugsinndeling, materiale, farge og murer/pilarar harmonerer med dei omkringliggjande bygningane og naturen.
- b) Kvar tomt i konsentrert bebyggelse/leilegheitsprosjekt skal ha 1,5 biloppstillingsplassar pr. buening, mens bustader skal ha 2 biloppstillingsplassar pr. bustad.
- c) Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.



- d) Utbygde deler av tomta skal gjevast ei tiltalende utforming. Dette skal visast på situasjonsplan som følger byggemelding og som skal godkjennast av kommunen før bygging tar til.
- e) Skogen utanfor bebyggelsen skal takast vare på, og det er ikkje løyve til flathogst innanfor reguleringsgrensene.
- f) Fritidsbustadene skal byggast med full sanitær standard og knyttast til fellesanlegga i området. Plan over vann-, avløp- og strømanlegg (inkl tlf og kabel-TV) skal foreligge før utbygging av feltet tar til, og godkjennast av kommunen før igangsettingstillatelse vert gjeven. Planen skal vise framføring av anlegget til alle fritidsbustader og bustader. Det blir stilt krav om at kvar enkelt fritidsbustad og bustader ikkje kan takast i bruk før tilkopling av anlegg som nemnt ovanfor er gjort.
- g) Det må legges vekt på at områder utanfor veg som det må gravast i eller sprengjast i som ledd i utbygginga skal dekkjast til med jord og så/plante til med stadeigne arter etter at anlegget er ferdig, slik at det ikkje verkar skjemmande.
- h) Etter at reguleringsplanen er vedtatt er det ikkje lov å etablere privatrettslege avtaler i strid med planen.
- i) Det skal sikrast god tilkomst i uteområda for heile befolkninga, medrekna rørslehemma, orienteringshemma og miljøhemma. Alle uteopphaldsareal skal utformast slik at dei kan brukast på like vilkår av så stor del av befolkninga som mogeleg.
- j) Kantvegetasjonen må bevarast, og ein vil spesielt påpeike trea ved OF1.

#### § 4 BYGGEOMRÅDE

##### a) Område for fritidsbustader og bustader.

Leilegheitene skal nyttast til fritidsformål og plasserast i samsvar med detaljering i reguleringsplanen. Det kan gjevast løyve til mindre avvik med omsyn til plassering, men skal grunnjevast i samband med søknad om byggeløyve i situasjonsplan. Kommunen skal godkjenne plasseringa av leilegheitene i grunnriss og høgde før bygging tar til. Søknad om byggeløyve skal i tillegg til å vise plassering av leilegheita også vise korleis ein har tenkt å disponere uteareala (alle terrenginngrep på egen tomt).

##### b) Område for bustader

I område for bustader tillates oppført bustader på inntil 2 etasjar (inkl. underetasje)  
I tillegg tillates innredet etasje under skråtak. Bygningane skal ha saltak med takvinkel frå 30 grader til 45 grader.  
Gesimshøgde målt frå ferdig planert terreng på høgaste vegg skal ikkje overstige 5,5 m. Mønehøgde målt frå ferdig planert terreng skal ikkje overstige 9,0 m.

BYA, Bebygd areal – bustad og garasje skal ikkje overstige 25 % av tomta sitt nettoareal.  
Tilkomst frå køyrbar veg til bustaden sine inngangar skal vere lette å finne, lette å bruke, og vere utan hinder og tilrettelagt for orienterings- og

rørslehemma. Tilkomst til bustader skal ikkje ha større stigning enn 1:20. Der dette ikkje er mogeleg, kan mindre parti ha brattare stigning, maksimalt 1:15. Det kan byggast frittstående uthus der kommunen gir løyve til dette. Avdelingssjef for drift og utvikling kan gi løyve til oppføring av garasje opp til 50 m<sup>2</sup> i område for bustader.

Taktekking skal vere torv eller ein matt farge.

##### c) Område for fritidsbustadar (OF1)

Bygningane skal ha saltak med takvinkel frå 25 grader til 35 grader.  
Maks. mønehøgde målt frå ferdig planert terreng er som følgjer :  
Tomt 1241-1245, 1261-1263 = 5,5 meter  
Tomt 1252-1255 = 6 meter

Bebygd areal (inkl. veranda e.l.) skal for kvar enkelt bygning ikkje overstige BYA = 120 m<sup>2</sup>.

Grunnmuren skal vere så låg som mogleg. Pilarar kan nyttast til fundamentering av terrassar og liknande. Inngrep skal planerast, såast og plantast til, helst med naturleg vegetasjon.

Fritidsbustadane skal vere lafta eller ha uhøvla bordkledning i mørk brun eller sort farge. Taktekking skal vere torv.

Dersom det er plass på tomta og det terrengmessig ligg til rett for det, kan kommunen etter søknad godkjenne på inntil 15 kvm BYA.

Frittliggjande bod/anneks er ikkje tillate.

Gjerde er normalt ikkje tillate, men bygningsstyresmaktene kan tillate gjerde dersom det er nødvendig for tryggleiken.

Flaggstong er ikkje tillate.

Det skal opparbeidast 2 biloppstillingsplassar pr. fritidsbustad på eiga tomt.

##### d) Område for 2 einige fritidsbustadar (OF 2)

Bygningane skal ha saltak med takvinkel frå 25 grader til 35 grader.  
Mønehøgde målt frå ferdig planert terreng skal ikkje overstige 5,5 meter for tomt 1274-1279, og 6 meter for tomt 1246-1251.

Bebygd areal (inkl. veranda e.l.) skal for kvar enkelt bygning ikkje overstige BYA = 120 m<sup>2</sup>.

Dersom det er plass på tomta og det terrengmessig ligg til rette for det, kan kommunen etter søknad godkjenne bod på inntil 10 kvm BYA pr. eining.

Fritidsbustadane skal vere lafta eller ha uhøvla bordkledning i mørk brun eller sort farge. Taktekking skal vere torv.

Gjerde er normalt ikkje tillate, men bygningsstyresmaktene kan tillate gjerde dersom det er nødvendig for tryggleiken.

Flaggstong er ikkje tillate.

Det skal opparbeidast 3 biloppstillingsplassar pr. bygning på eiga tomt.

**e) Område for leilegheitsbebyggelse, fritidsformål (OF3)**

Bygningane skal ha saltak med takvinkel frå 25 grader til 35 grader. Mønehøgde målt frå ferdig planert terreng skal ikkje overstige 9,0 m.

Bebygd areal (inkl. veranda e.l.) skal for kvar enkelt bygning ikkje overstige  $BYA = 180 \text{ m}^2$ .

Dersom det er plass på tomta og det terrengmessig ligg til rette for det, kan kommunen etter søknad godkjenne bod på inntil 10 kvm BYA pr. eining.

Bygningane skal ha uhøvla bordkledning i mørk brun eller sort farge. Taktekking skal vere mørk og matt takstein.

Det skal opparbeidast 1,5 biloppstillingsplassar for kvar eining på eiga tomt.

Ved byggemelding skal det sendast inn situasjonsplan som viser all eksisterande og planlagt bebyggelse. Parkeringsplassar, avkjørsel, adkomst til bustadene, uteplassar og andre eventuelle fellesanlegg skal visast på situasjonskartet ved byggemelding.

**f) Område for leilegheitsbebyggelse, fritidsformål (OF4)**

Bygningane skal ha saltak med takvinkel frå 25 grader til 35 grader. Mønehøgde målt frå ferdig planert terreng skal ikkje overstige 9,0 m.

Bebygd areal (inkl. veranda e.l.) skal for kvar enkelt bygning ikkje overstige  $BYA = 270 \text{ m}^2$ .

Dersom det er plass på tomta og det terrengmessig ligg til rette for det, kan kommunen etter søknad godkjenne bod på inntil 10 kvm BYA pr. eining.

Bygningane skal ha uhøvla bordkledning i mørk brun eller sort farge. Taktekking skal vere mørk og matt takstein.

Det skal opparbeidast 1,5 biloppstillingsplassar for kvar eining på eiga tomt.

Ved byggemelding skal det sendast inn situasjonsplan som viser all eksisterande og planlagt bebyggelse. Parkeringsplassar, avkjørsel, adkomst til

bustadene, uteplassar og andre eventuelle fellesanlegg skal visast på situasjonskartet ved byggemelding.

**§ 5 OFFENTLEG TRAFIKKOMRÅDE**

Fylkesvegen skal ha den standard og utforming som vegstyresmaktene krev.

Elles omfattar trafikkområda lokale vegar, gatetun og plassar og andre trafikkinntreningar for anlegg og sikring m.m. av trafikkområde. Avkøyringar frå offentleg veg må vere godkjent av vegstyresmaktene, jfr. veglova av 21. juni 1963 §39-43.

For alle trafikkområde kan vegfyllingar og vegskjeringar gå ut over det området som er regulert til trafikkføremål.

Vegfylling som går ut i Bortelidtjønn skal ein jordkle og så til.

**§ 6 FRIOMRÅDE**

**Skiløype (S1)**

Dette området er avsett til skiløype. S1 er hovudferdsel til Berge frå alpinanlegget.

For S1 kan det planerast ein trasé for tråkkemaskin i inntil 6 meters breidde. Trascen skal jordkleast og såast til med unntak av ein 1,5 meter brei gangveg i midten. Kryssing av skiløype S1 med veg V2 skal gjerast planfri.

**Leikeplass**

Det skal opparbeidast leikeplass for bustadene som vist på plankartet. Leikeplassen skal vere ferdig opparbeidd før bygga kan takast i bruk.

**§ 7 SPESIALOMRÅDE**

**Privat veg**

Teknisk krav til stigning, kurvatur og vegbreidde som skogsvegkl. III, men med bæreevne som bilveg, dvs. bæreleg min. 30 cm.

Vegen opp til fritidsbustadene i Austre- og Vestre holå (V2) må opparbeidast så skånsamt som mogeleg for å hindre skjemmaende terrenningrep. Det skal byggast steinmurar i staden for fyllingar i skrånninga.

Overvatn som naturleg renn til Kvitefossbekken skal ivaretakast i overvannsnett i vegen og førast til Kvitefossbekken.

Vegane skal asfalterast.



Vegfyllingar skal ein jordkle og så til.

#### **Friluftsområde (på land)**

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

På område Leik1 kan det byggast ein voll som avsluting på akebakken, maks høgde 3 m på midten.

Det skal opparbeidast ein sti i friluftsområde mellom OF1 og OF2 frå vegen og til Leik1 i 2 m breidde.

Det kan opparbeidast stiar fram til leilegheitsbygga.  
Det er tillate å føre fram vatn, kloakk og straum over friluftsområda.

#### **§ 8 FELLESOMRÅDE**

##### **Felles parkering**

FLP er felles parkering for medlemene i Bortelid Hyttelag.

##### **Felles avkjørsel**

Felles avkjørsel tilhører fritidsbustadene som er knytt til desse vegane.

#### **§9 KOMBINERTE FØREMÅL**

##### **Område for Nærings-, Bustad- og fritidsbustad**

Bygningar i område kan bygges i to etasjar med moglegheit for innreiing av etasje under skråtak i tillegg. Gesimshøgde målt frå ferdig planert terreng på høgaste vegg skal ikkje overstige 6 m. Bygningane skal bygges med saltak.

De enkelte byggeprosjekt skal vurderast av kommunen og skal handsamast av bygningsstyresmaktene på grunnlag av innsendte situasjonskart, arkitekttteikningar, beskriving med kapittel om forretningskonsept og drift.

Kommunen skal påse at bebyggelsen får ein harmonisk utforming og er stedstilpasset de lokale byggetradisjonar.

I kvart enkelt bygg kan inntil 40 % av bygningen bygges ut som bustader/fritidsbustader. Bustader/fritidsbustader skal byggjast i andre høgda av bygningen.

Bortelid Utmarkslag disponerer inntil 40 parkeringsplassar i næringsområdet. Parkeringsplassane skal vere parkering for kundar og ansatte ved bedrifter innanfor næringsområdet.

Bortelid Utmarkslag kan tidsbegrense parkering ved skilting innanfor området. Før næringsområde kan takast i bruk skal desse 40 parkeringsplassane vere opparbeidde.

Areal føre forretningsinngang(ar) og andre publikumsinngangar, samt viktige gangforbindelser til desse, skal leggest til rette for gåande og skiljast frå køyreareal og

parkeringsareal. Uteareala for gåande skal utformast slik at dei fungerer tilfredsstillande for alle grupper gåande, inkludert rørslehemma og orienteringshemma.

#### **§10 REKKEFØLGJEBESTEMMINGAR**

Desse rekkefølgjebestemmingane gjeld:

- Gangveg langs veg V2 skal opparbeidast parallelt med tilkomstvegen til Austre og Vestre holå.
- Sikringsvoll mot veg i Leik1 skal ferdigstillast før det kan gjevast bruksløyve for fritidsbustadane 1241-1251.
- Sti til Leik1 og skiløypa opp til Austre og Vestre holå skal vera opparbeidd for preparering med løypemaskin før det kan gjevast bruksløyve til fritidsbustader.
- Det kan gjevast byggeløyve på inntil 50 % av bueiningane i Austre og Vestre holå før planfri kryssing av V2 og hovedskiløype blir etablert. Løypebreidda i kryssinga må vere tilpassa maskin for løypelegging.
- Lause steinblokkar nord for veg V2 som kan utgjera ein rasfare, skal fjernast/sikrast føre det vert gjeven byggeløyve til fritidsbustader i område OF1 – OF4
- Før utbygging av felta OF1 – OF4 kan ta til, skal vegen (V2) vere ferdig opparbeidd.

#### **§ 11 DISPENSASJON**

Når særlegge grunnar ligg føre, kan bygningsstyresmaktene dispensere frå reguleringsføresegnene innafor ramma av gjeldande føresegner i plan- og bygningslova.

Åseral, 02.09.2020

  
Leiar HDU



# ÅSERAL KOMMUNE

Avd. for drift og utvikling

ABCcenter Kristiansand  
v/ Ståle Thortveit  
Postboks 63  
4661 KRISTIANSAND S

Dykkar ref:	Vår ref:	Sakshandsamar:	Arkivkode:	Dato:
	07/00086-3	Odin Refsnes Tlf: 38 28 58 34 E-post: odin.refsnes@aseral.kommune.no	9/307	23.02.2007

## SEKSJONERING AV GNR.9 BNR.307

Vedlagt oversendes seksjoneringsbegjæring for gnr.9 bnr.307, ferdig handsama og tinglyst.

Det vedlagte eksemplaret av seksjoneringsbegjæringa er Dykkar, Statens kartverk og Åseral kommune har kvar sin gjenpart.

Seksjonane er tildelt adresser som følger:

Gnr	Bnr	Snr	Eigedomens adresse
9	307	1	AUSTRE-VESTRE HOLA 152
9	307	2	AUSTRE-VESTRE HOLA 154
9	307	3	AUSTRE-VESTRE HOLA 156
9	307	4	AUSTRE-VESTRE HOLA 158
9	307	5	AUSTRE-VESTRE HOLA 148
9	307	6	AUSTRE-VESTRE HOLA 150
9	307	7	AUSTRE-VESTRE HOLA 162
9	307	8	AUSTRE-VESTRE HOLA 160

Syner elles til reglar om adressering gitt på side 2 i dette brevet.

Med helsing

Odin Refsnes  
overingeniør

### Vedlegg:

1 1 eks av seksjoneringsbegjæring

### Kopi til:

Arkiv

Postadresse:  
4540 Åseral  
Bank.kto: 3148.07.02142

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

Internett: <http://www.aseral.kommune.no>  
E-post: [info@aseral.kommune.no](mailto:info@aseral.kommune.no)  
Org.nr. 964 966 842

Adresseringa er gjort jf. forskriftene til Delingslova pkt. 15.

Det er mogleg å klage på adressetildelinga til den einkilde eigedommen innan vanleg klagefrist på tre veker frå du mottar dette skrivet (jf. Forvaltningslova § 29). Meir om klage finn du på side 2. Den nye adressa vil være gyldig frå den dagen klagefristen er ute. Klagen kan då sendast til kommunens adressemyndigheit:

Åseral Kommune  
Avdeling for Drift og Utvikling  
4540 Åseral

Husnummerskilt må eigar/festar sjølv koste og hengje opp (jf. Delingslova pkt. 15.9. : *Alle husnummer skal merkast med skilt. Gateadresser som ikkje har tilgang frå den gata/vegen de har adresse til, skal dessutan merkast med tilvisningsskilt som er synleg frå gata/vegen. Eigar/festar av bygning/eigedom kan påleggast å setje opp og koste husnummerskilt og tilvisningsskilt som nemnt ovanfor på sin bygning/eigedom i samsvar med regler fastsett av kommunen.*

*Eigar/festar/bebuar skal merke den einkilde bustad, eller annen brukseining (lokale) som er tildelt offisiell adresse, med adressemerke i samsvar til retningslinjer frå Statens kartverk.) Dette skal gjerast etter kommunens forskrifter (sjå vedlegg).*

**Eksempel:** Om den nye adressa di er Bjørkelia 27 er det berre talet 27 som skal hengjast opp på hytta/huset ditt. Legg merke til at det ikkje er festenummeret som skal hengjast opp då dette ikkje er noko adressenummer og ikkje gir nokon geografisk tilhøyring.

Meir om adressering og korleis og kva ein kan klage på kan du finne ved å gå inn på kommunen si heimeside [www.aseral.kommune.no](http://www.aseral.kommune.no) under Service/Adressetildeling

## Klage på tildelt adresse

- Kven kan klage:** Eigar, festar og andre som avgjerda får følgjer for kan klage på vedtaket, jf. Delingslova § 1-6.
- Form og innhald:** Klaga skal setjast fram for den styresmakta som har gjort vedtaket, jf. 23.3 i forskriftene.
- Kva kan ein klage på:** Klaga kan berre gjelde tildeling av adresse til den einkilde eigedomen, sjå 23.2 i forskriftene.
- Dersom eigedommen ligg til to vegar med alternativ tilknytning til bae vegane kan ein også klage på vedtaket om kva for ein veg eigedomen har fått adresse til.
- Ein kan derimot ikkje klage til fylkesmannen om kommunen fastset nytt namn på ei gate.
- Adressenamna blir fastsette av Oppvekst- og kulturutvalet og ein har normalt ikkje høve til å klage på vedtaka. I enkelte særlege tilfelle er det likevel høve til å klage etter § 31 i forvaltningslova. Andre vedtak som kommunestyret gjer, som til dømes fastsetjing av lokale forskrifter, kan ein heller ikkje klage på etter reglane her.
- Når kan ein klage:** Klagefristen er på 3 veker etter å ha mottatt skrivet om tildeling av ny adresse. Sjå Forvaltningslova §29



ÅSERAL KOMMUNE  
Rådhuset  
4540 Åseral

MOTTATT  
22 FEB 2007



Deres ref.:

Vår ref.:  
Sak/dok.: 739204 / 196452  
Ark.:

Dato:  
21.02.2007

RETUR AV TINGLYST DOKUMENT

Vedlagt returneres mottatt dokument seksjonering som er tinglyst med dokumentnummer 196452 / 2007.

Statens kartverk  
Tinglysingen

STATENS KARTVERK EIENDOM  
Tinglysing - fast eiendom  
Besøksadresse: Kartverkstvn. 21 - Postadresse: 3507 Hønefoss  
Telefon: 32 11 88 00 - Telefaks: 32 11 88 01 - E-postadresse: tinglysing@statkart.no  
Organisasjonsnummer: 971 040 238



ABCENTER  
- Et selskap i ASOR  
ABCenter Kristiansand AS  
Avd. Fritid  
Postboks 63, 4661 Kristiansand  
Org.nr. 988 305 391

TINGLYST  
DAGBOKNR.: 196452  
14 FEB. 2007

Begjæring 1) om:  
 Oppdeling i eierseksjoner  
 Reseksjonering

STATENS KARTVERK

1. Eiendommen				
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr.	Bnr.	Festnr.
1026	ÅSERAL	9	307	1

2. Hjemmelshaver(e)			
Fødselsnr.	Org.nr. (11/9 siffer) 2)	Navn	Ideell andel 3)
	980273652	FREYSAA HOLDING AS som fester	1/1
19075247993		ASBJØRN BORTELID som hjemmelshaver	1/1

3. Begjæring																			
S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)	S-nr.	For-mål 4)	Brøk teller 5)	Tilleggs-areal 6)
1	B	45		13				25				37				49			
2	B	45		14				26				38				50			
3	B	45		15				27				39				51			
4	B	45		16				28				40				52			
5	B	88	8	17				29				41				53			
6	B	88	8	18				30				42				54			
7	B	88	8	19				31				43				55			
8	B	88	8	20				32				44				56			
9				21				33				45				57			
10				22				34				46				58			
11				23				35				47				59			
12				24				36				48				60			


Eiendommen begjæres oppdelt i seksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.

Sum tellere: 532 = nevner: 532

4. Supplerende tekst 7)  
OBS! Her påføres kun opplysninger som skal og kan tinglyses. Ved reseksjonering skal dessuten oppgis hva endringen består i og eventuelt på hvilken måte fellesarealene endres.

Dato: \_\_\_\_\_ Partenes underskrift: \_\_\_\_\_

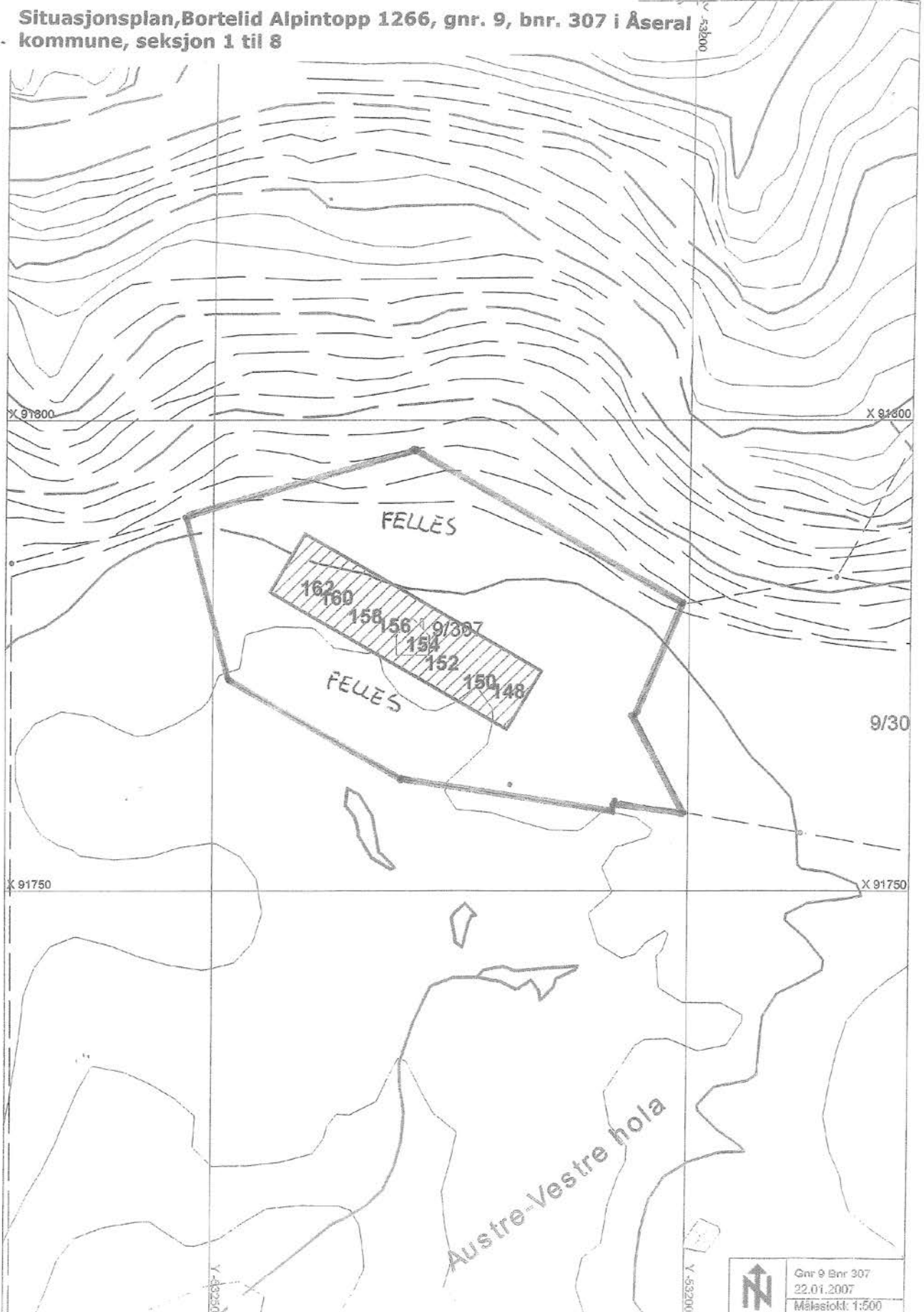
5. Egenerklæring		
Undertegnede erklærer at		
a)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
	<input type="checkbox"/>	seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd.
b)	<input checked="" type="checkbox"/>	seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen.
c)	<input checked="" type="checkbox"/>	Inndelingen i bruksenheter gir en formålstjentlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.
d)	<input checked="" type="checkbox"/>	bruksenhetsens formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
	<input type="checkbox"/>	det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven.
e)	<input checked="" type="checkbox"/>	ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov.
f)	<input checked="" type="checkbox"/>	areal som skal tjene sameierens felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14).
g)	<input checked="" type="checkbox"/>	hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboelendommen.
h)	<input type="checkbox"/>	hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
	<input checked="" type="checkbox"/>	boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
	<input type="checkbox"/>	alle boligene inngår i en samleseksjon bolig.
i)	<input checked="" type="checkbox"/>	det er fastsatt vedtekter (§ 28).
Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190)		
6. Tegninger m.v.		
Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:		
a)	Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).	
b)	Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).	
c)	Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing).	
d)	Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing).	
e)	Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).	
7. Underskrifter		
Sted og dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12)/Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
Kv Sand 22/1-07 Åseral 2/7-07	Åseral 2/7-07 Knut Vilgo Frøysaa Asbjørn Barteld	
	ASBJØRN BORTELD	

8. Styrets samtykke m.v. ved reseksjonering <sup>8)</sup>				
Undertegnede erklærer at				
<input type="checkbox"/>	Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller			
<input type="checkbox"/>	Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)			
Sted og dato	Underskrift			
9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering				
<input type="checkbox"/>	Beiaring er foretatt			
<input checked="" type="checkbox"/>	Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt <sup>9)</sup>			
<input checked="" type="checkbox"/>	Tillatelsen er inntatt nedenfor			
<input type="checkbox"/>	Tillatelsen følger vedlagt			
Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:				
Gnr.	Bnr.	Fn.	Snr.	
9	307		1-8	ÅSERAL kommune
Sted og dato		Stempel og underskrift		
Åseral 13.02.07		 Åseral kommune Avd. for drift og utvikling		
Noter:				
1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir.				
2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.				
3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.				
4) B = boligseksjon, N = næringsseksjon, SB = sameiebolig, SN = samleseksjon næring.				
5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.				
6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.				
7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf. § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.				
8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameietets samtykke er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf. § 30.				
9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.				
Dato	Partenes underskrift			

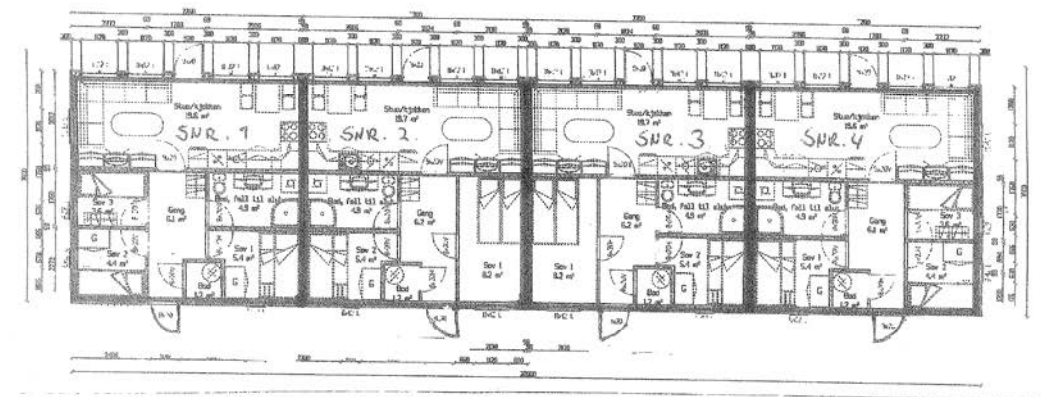


SIDE 1 av 4

Situasjonsplan, Bortelid Alpentopp 1266, gnr. 9, bnr. 307 i Åseral kommune, seksjon 1 til 8

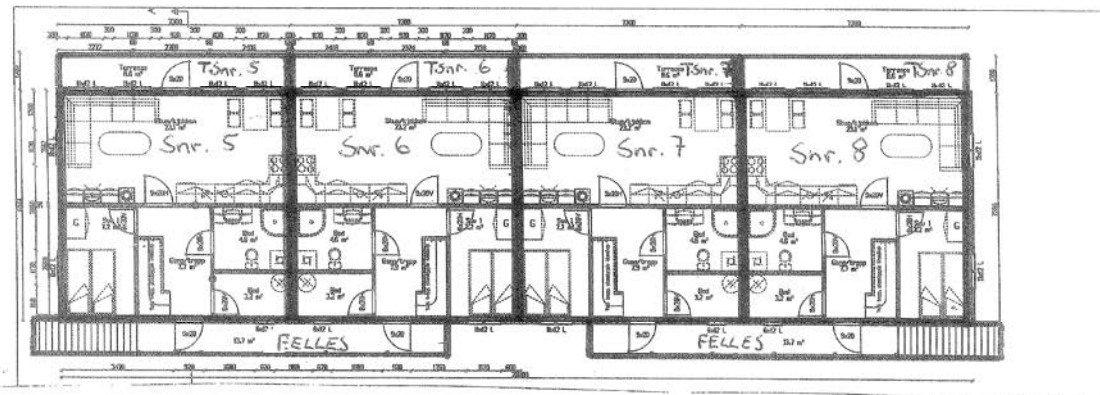


Bortelid Alpentopp nr. 1266, Gnr. 9, Bnr. 307 i Åseral kommune  
PLAN 1. ETASJE  
SEKSJON 1-4 AV 8.



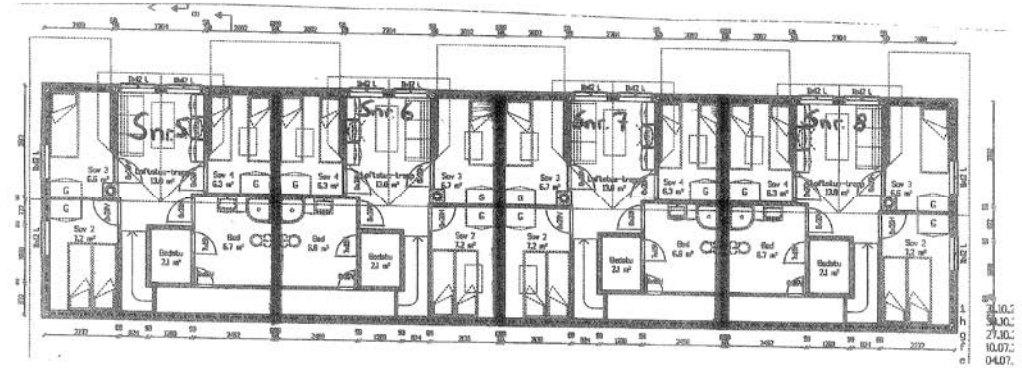
SIDE 2 av 4

BORTELIØ ALPINTOPP NR. 1266, GNR. 9, DNR. 307 I ÅSERAL KOMMUNE  
 PLAN 2. ETASJE  
 SEKSJON 5-8 AV 8



side 3 av 4

BORTELIØ ALPINTOPP NR. 1266, GNR. 9, DNR. 307 I ÅSERAL KOMMUNE  
 PLAN LOTTSETASSE  
 SEKSJON 5-8 AV 8



Side 4 av 4



5



*Eikanga 2/7-06*

ÅSERAL KOMMUNE  
Saksnr.: 06/00558  
Dok.nr.: 001  
Løpnr.: 13.09.06  
Saksf.:  
Arkivkode: 9/307

FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

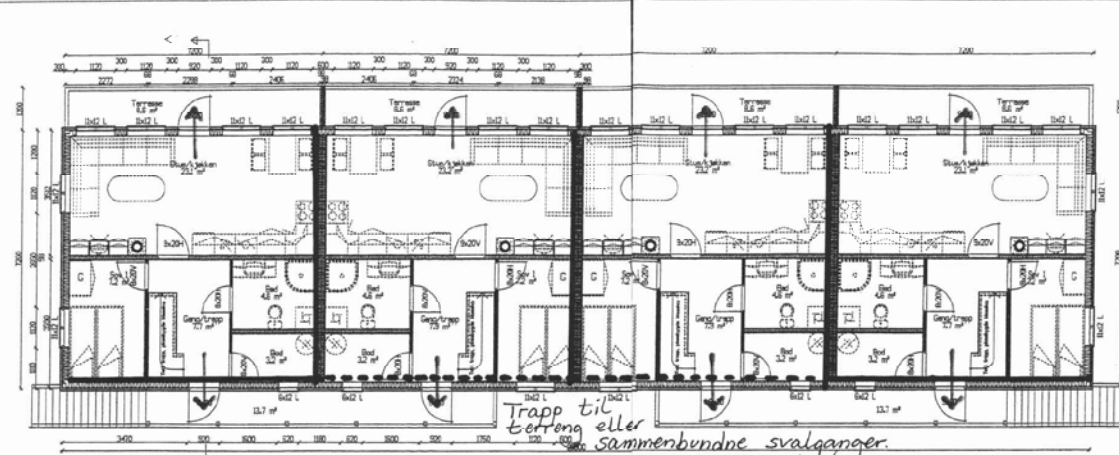
- Rømningsvei
- Vegg E160/D-s2,d0 (B60)  
Etasjeskille  
R60/D-s2,d0 (B60) og  
E160/D-s2,d0 (B60)
- Kritisk punkt (gesims).  
Tilsvarende på motsatt side.

467 8-MANNLEILIGHET BYA 270m<sup>2</sup> d 04.07.2006 1er je rammeindeling  
04.07.2006 1er je BYA

SIRDALSHYTTA Tonstad Sagbruk A/S Fry 988 857 995 mva 44440 TONSTAD Tlf. 38 37 76 80 - Fax 38 37 95 12 Nett: tonstad@asir.no	Utviklet av: BYGGM. KEN LISØ Byggeleder: BORTELID Kommune: ASERAL Skisse: Bnei Målestokk: Målt. 1 : 100 Fasader: vest og syd	Dato: 03.03.2006 Tegn: 467 Prosjekt: 467 Tegning: 503
--	---	--

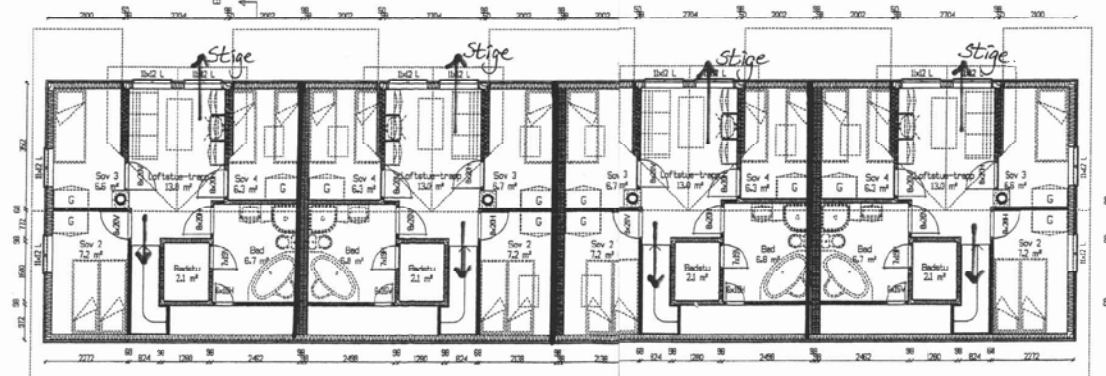
E3

E9 2



Trapp til  
terrang eller  
sammenbundne svalganger.

*2 etasje*



*Loft*

- Vegg E160/D-s2,d0 (B60)
- - - Vegg E160/D-s2,d0 (B60) dersom man binder sammen svalgangene.
- Rømningsvei

*Eikanga 2/7-06*

10.07.2006 1er je kløsting  
04.07.2006 1er je rammeindeling  
04.07.2006 1er je BYA

467 8-MANNLEILIGHET BYA 270m<sup>2</sup> d 04.07.2006 1er je BYA

SIRDALSHYTTA Tonstad Sagbruk A/S Fry 988 857 995 mva 44440 TONSTAD Tlf. 38 37 76 80 - Fax 38 37 95 12 Nett: tonstad@asir.no	Utviklet av: BYGGM. KEN LISØ Byggeleder: BORTELID Kommune: ASERAL Skisse: Bnei Målestokk: Målt. 1 : 100 Fasader: vest og syd	Dato: 03.03.2006 Tegn: 467 Prosjekt: 467 Tegning: 503
--	---	--



FASADE MOT NORD



FASADE MOT ØST

ASERAL KOMMUNE	
Saksnr:	06/00558
Dokument:	001
Emne:	
Dato:	13.09.06
Ark:	
Skisse:	
Arkivkode:	9/307

467 8-MANNSLEILIGHET BYA 270m<sup>2</sup> f 10.07.2006 terje kledning  
 04.07.2006 terje rominndeling  
 04.07.2006 terje BYA

**SIRDALSHYTTA** Tilstøbeve: LISØ BYGG & EIENDOM  
 Tonstad Sagbruk A/S Byggeleder: BORTELID Dato: 03.03.2006  
 Fv 966 857 595 mva Tegner:   
 4440 TONSTAD Kommune: ASERAL Prosjekt: 467  
 Tlf. 38 37 78 80 - Fax 38 37 05 12 Gnr: Brrs Måst. 1: 100 Tegner: SQ2  
 med forbehold om endringer Fasadene øst og nord © Tegningen er beskyttet. Bild, lov og opphavsrett



FASADE MOT SYD



FASADE MOT VEST

ASERAL KOMMUNE	
Saksnr:	06/00558
Dokument:	001
Emne:	
Dato:	13.09.06
Ark:	
Skisse:	
Arkivkode:	9/307

467 8-MANNSLEILIGHET BYA 270m<sup>2</sup> f 10.07.2006 terje kledning  
 04.07.2006 terje rominndeling  
 04.07.2006 terje BYA

**SIRDALSHYTTA** Tilstøbeve: LISØ BYGG & EIENDOM  
 Tonstad Sagbruk A/S Byggeleder: BORTELID Dato: 03.03.2006  
 Fv 966 857 595 mva Tegner:   
 4440 TONSTAD Kommune: ASERAL Prosjekt: 467  
 Tlf. 38 37 78 80 - Fax 38 37 05 12 Gnr: Brrs Måst. 1: 100 Tegner: SQ2  
 med forbehold om endringer Fasadene vest og syd © Tegningen er beskyttet. Bild, lov og opphavsrett

E/1





## Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68  
4540 Åseral

Telefon: 38 28 58 00

Epost: [post@aseral.kommune.no](mailto:post@aseral.kommune.no)

Utskriftsdato:  
10.01.2024

## Restansar og legalpant

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	307	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse:	Austre-Vestre Hola 162, 4540 ÅSERAL								

### Restansar og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringar som kviler på eiendommen:

Det er ingen restanse på eiendommen.	<input type="checkbox"/>
Eiendommen har ein restanse på kommunale avgifter	<input checked="" type="checkbox"/>
Eiendommen har ein restanse på tilkoplingsavgift	<input type="checkbox"/>

Dersom det føreligg ein restanse på eiendommen, sjå vedlegg vedk. beløp og eventuelle renter og purregebyr.

Vedk. renovasjon kontakt HÅR, Hægebostad og Åseral Renovasjonsselskap

#### ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

Det vert teke atterhald om at det kan vera avvik i kommunen sine registre i forhold til den faktiske situasjonen, og at det kan vera forhold kring eigedom og bygningar som kommunen ikkje er kjent med. Kommunen kan ikkje verta stilt økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som vert oppgitt i samband med førespurnader kring bygg og eigedom.



## Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 09.01.2024

## Planopplysninger

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Åseral kommune

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	307	Festenr.		Seksjonsnr.	7
Adresse	Austre-Vestre Hola 162, 4540 ÅSERAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen. Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik. Spesielt gjelder dette for eiendommer med usikre eiendomsgrenser, eller der eiendommen ikke er oppmålt.

### Plantyper med treff

- Kommuneplaner
- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner

### Plantyper uten treff

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

## Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070054
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR BORTELID 2006-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.10.2007
Bestemmelser	- <a href="https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/460/_Tekstid%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf">https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/460/_Tekstid%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf</a>
Delarealer	<b>Delareal</b> 6 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> LNF-område,Nåværende
	<b>Delareal</b> 1 321 m <sup>2</sup> <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende <b>Områdenavn</b> Austre og Vestre Hol

## Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070054
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR BORTELID 2006-2030

<b>Plantype</b>	Kommunedelplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	11.10.2007
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/460/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf">https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/460/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 6 m<sup>2</sup>  <b>Arealbruk</b> LNF-område,Nåværende</p> <p><b>Delareal</b> 1 321 m<sup>2</sup>  <b>Arealbruk</b> Fritidsbebyggelse,Nåværende  <b>Områdenavn</b> Austre og Vestre Hol</p>

## Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

<b>Id</b>	20050049
<b>Navn</b>	REGULERINGSPLAN FOR AUSTRE OG VESTRE HOLÅ, EINEBUSTADER VED BORTELIDGARDEN OG NÆRINGSTOMTER VED BORTELIDTJØNNÆ
<b>Plantype</b>	Eldre reguleringsplan
<b>Status</b>	Endelig vedtatt arealplan
<b>Ikrafttredelse</b>	20.10.2005
<b>Bestemmelser</b>	- <a href="https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/373/F%3F%3Cb8resegner%20signert%20-%20reguleringsplan%20for%20Austre%20og%20Vestre%20Hol%3Ca5.pdf">https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/373/F%3F%3Cb8resegner%20signert%20-%20reguleringsplan%20for%20Austre%20og%20Vestre%20Hol%3Ca5.pdf</a>
<b>Delarealer</b>	<p><b>Delareal</b> 1 327 m<sup>2</sup>  <b>Formål</b> Fritidsbebyggelse</p>

# Austre-Vestre Hola 162

## Høyde over havet

640 m



## Offentlig transport

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 38 min	🚗
🚗 Bortelid skisenter Linje 178	13 min	🚶 1 km
🚗 Bortelid Linje 178	19 min	🚶 1.5 km

## Avstand til byer

Kristiansand	1 t 37 min	🚗
Arendal	1 t 59 min	🚗
Stavanger	3 t 35 min	🚗

## Vintersport

Alpin

- Bortelid Skisenter
- Avstand til nærmeste bakke: 600 m
- Skitrek i anlegget: 6



## Aktiviteter

Bortelid Skiskytterstadion	10 min	🚶
Frisbeegolf	11 min	🚶
Minigolf	19 min	🚶

## Sport

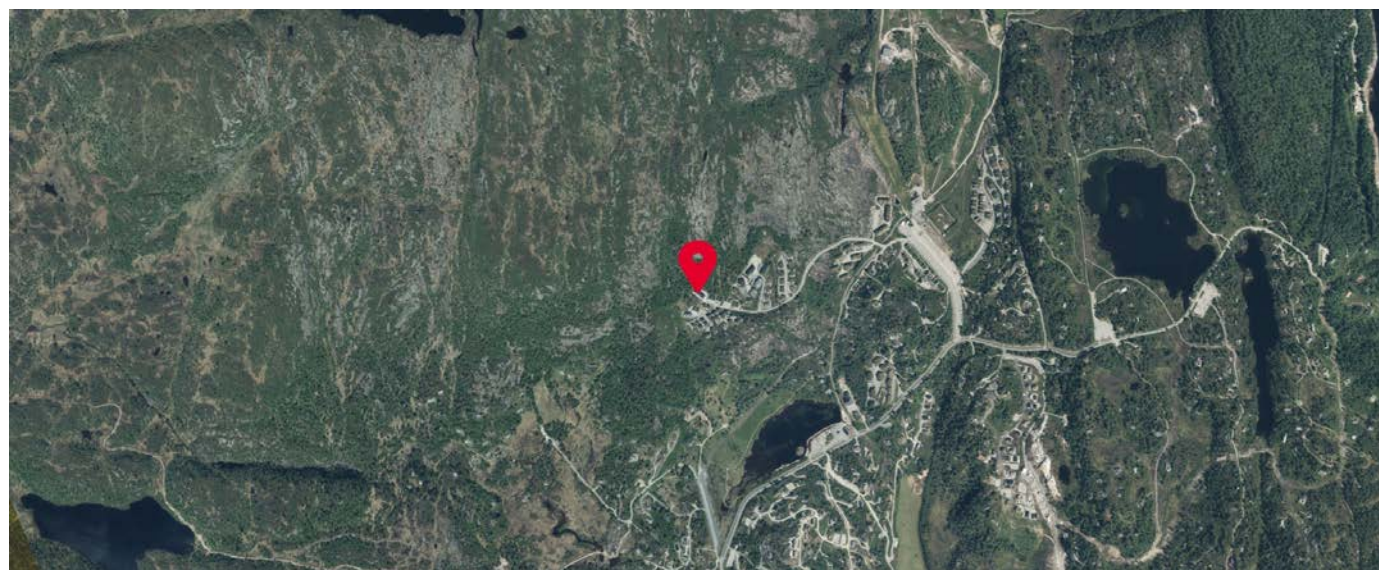
🏐 Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	15 min	🚗 11.3 km
🏀 Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	30 min	🚗 28.2 km

## Dagligvare

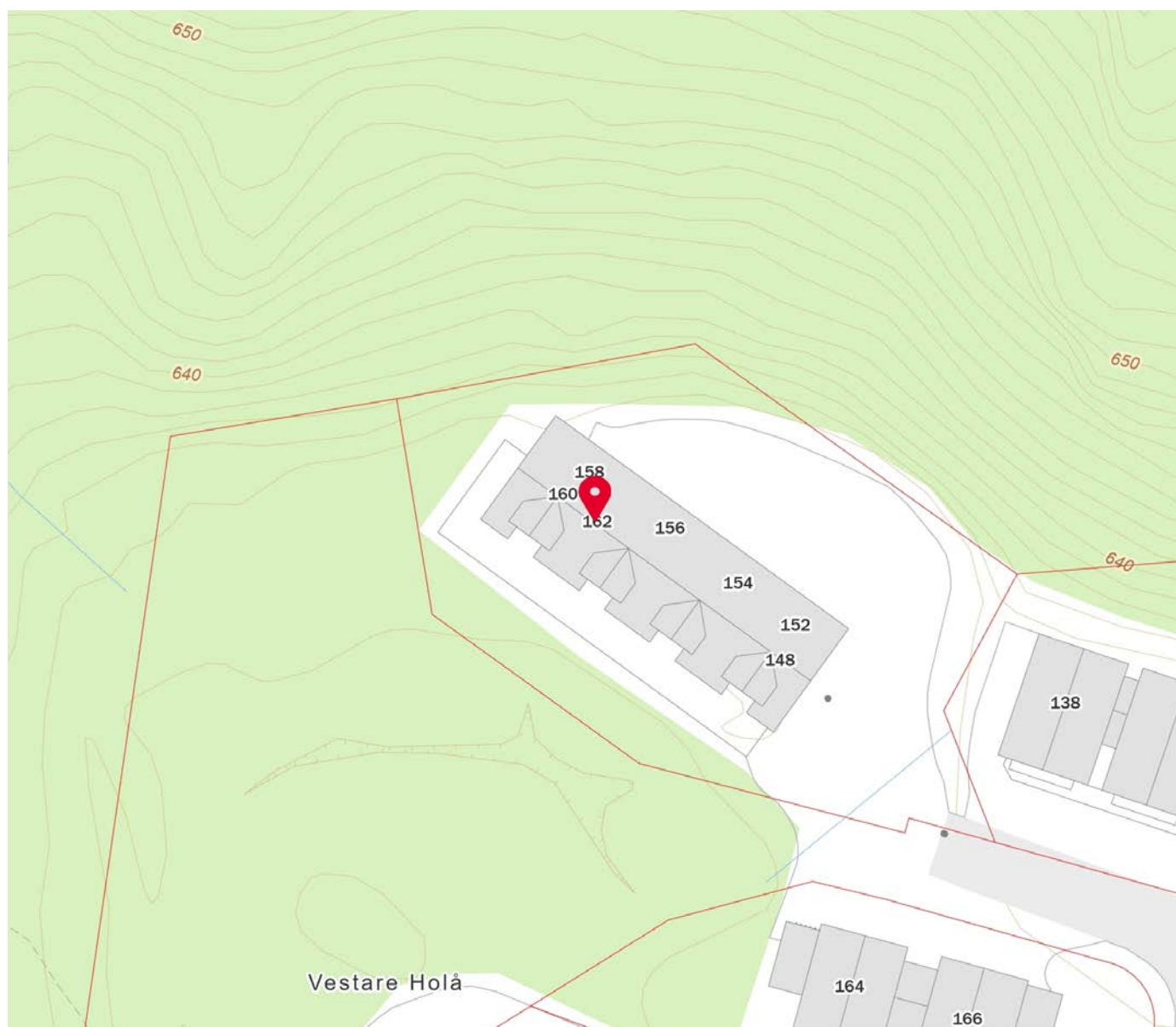
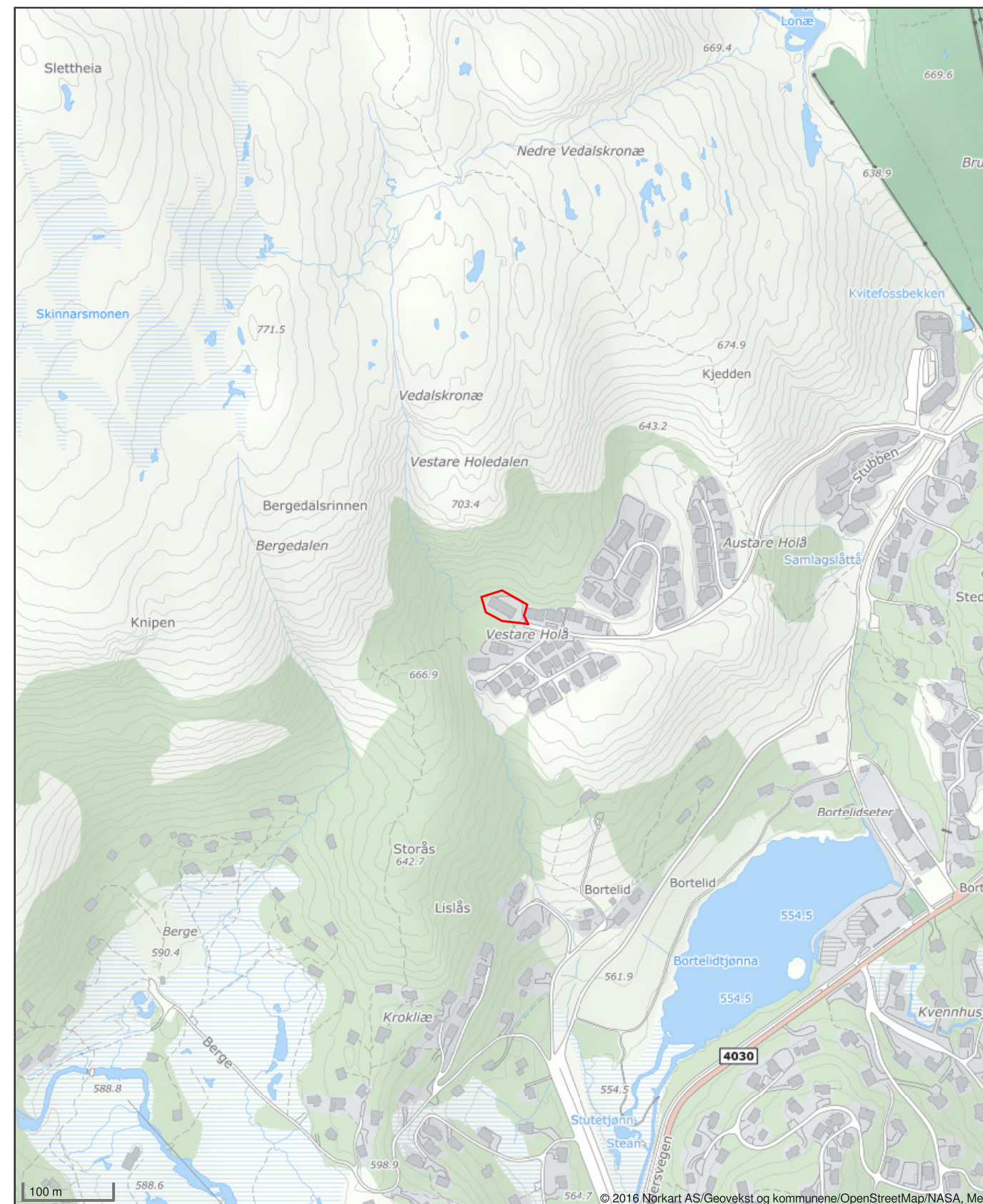
Nærbutikken Bortelid	19 min	🚶
----------------------	--------	---

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





### Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/307//



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



# Ferdigmelding

Kommunens saksnr **06/0558** Side av

Gjelder						
Eiendom/ byggested	Gnr	Bnr	Festnr	Seksjonsnr	Bygningsnr	Bolignr
	9	307	1266			
Adresse			Postnr	Poststed		
Bortelid						

Det anmodes om

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

Hva anmodes det om midlertidig brukstillatelse for?

Hele tiltaket Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Deler av tiltaket

Beskriv hvilken del av tiltaket det anmodes om midlertidig brukstillatelse for

06/00558  
004  
07/001812  
22.05.07  
DRU  
168/4187

Gjenstående arbeider	Planlagt dato for anmodning om midlertidig brukstillatelse	Dato for tidligere gitt midlertidig brukstillatelse
Angi gjenstående arbeider og planlagt framdrift på disse, dersom tiltaket ønskes oppdelt i flere brukstillatelser		9/2007

Planlagt dato for anmodning om ferdigattest:

Energiforsyning

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

Vedlegg (gjelder kun søknad)

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

Underskrift

**Ansvarlig søker for tiltaket / Tiltakshaver**

Foretak / Tiltakshaver  
Selland Consult

Dato | Underskrift  
15.05.07 | *John O. Selland*

Gjentas med blokkbokstaver  
JOHN ODDVAR SELLAND

Det står ubetalt kr. 312,27 pr. 10.01.2024





## 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 eignedom (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, varmpumper 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 tuneren/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. AVTREKKSIVIFTER 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. Veggglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd 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 SØPPELKASSER 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende 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.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

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

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 7 200
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 400
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### Forbudt å selge bolig "som den er"

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen "Det følger egen parkeringsplass med leiligheten" eller "Badet er renoverert av fagfolk"), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.

*"Vi unner ingen å stå alene"*

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 500/5 100/5 700 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

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

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

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.

**HELP**  
Retts skal være rett. For alle.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendomsmegler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikringsselskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

## Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

## Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.  
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
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.  
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.
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.  
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.
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.  
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.  
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).
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  
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.  
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:** Austre-Vestre Hola 162  
4540 ÅSERAL

**Meglerforetak:** Aktiv Sørlandet  
**Saksbehandler:** Tommy Svendsen

**Oppdragsnummer:** 1408240004

**Telefon:** 464 32 223  
**E-post:** tommy.svendsen@aktiv.no

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 videreformidlet 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: 15.08.2024

**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: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon