



aktiv.

Velkommen til Aktiv Eiendomsmegling

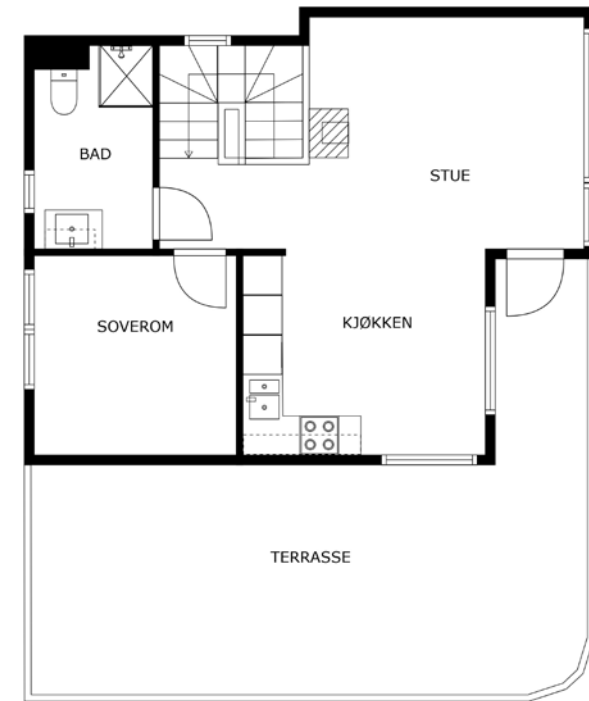
Vi ble etablert i 1985 og er en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, målt i antall formidlinger. Aktiv Eiendomsmegling tilbyr tjenester innen salg og kjøp av bolig og fritidseiendom, prosjektmegling og næringsmegling. Vi får frem det beste i en bolig slik at den blir viktig for de riktige kjøperne.

Aktiv - tar deg videre.

aktiv.
Tar deg videre

Velia 27, 4540 ÅSERAL

**Bortelid - Nyere fritidsbolig med
praktisk planløsning! Carport og
kjørevei til dør, 4 soverom**



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

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 570 000,-
Omkostn.: Kr 106 292,-
Total ink omk.: Kr 3 676 292,-
Selger: Kristian Rasmussen
June Slagstad

Boligtype: Fritidseiendom
Eierform: Eiet
Byggeår: 2021
BRA/P-rom: 103/98 m²
Tomtstr.: 856.5 m²
Soverom: 0
Antall rom: 6
Gnr./bnr. Gnr. 9, bnr. 583
Oppdragsnr.: 1408230248

Nyere fritidsbolig med praktisk planløsning! Carport og kjørevei til dør

Vi har for salg en nyere fritidsbolig med god standard og praktisk planløsning med totalt 4 romslige soverom. Tre av soverommene er i underetasjen, mens et er i hovedetasjen. Vedovn i stue for oppvarming samt varmekabler i gulv i alle rom utenom soverom. I gangen er det en praktisk bod/tørkerom, hvor det er god oppbevaring til tøy og utstyr. Fra stue i 2. etasje er det utgang til stor terrasse. Her er gode solforhold, slik at man kan nyte solen utover kvelden.

Asfaltert tun med carport hvor det også er el-bil lader. Utvendig bod på ca. 7-8 kvm.

Fin beliggenhet og gode solforhold. Masse av blåbær og andre bær like ved hytta og området rundt. Det er også flotte turløyper som er tilgjengelige hele året samt skiløyper på vinteren like utenfor døra. Bortelid skisenter ligger kun 700 m unna!

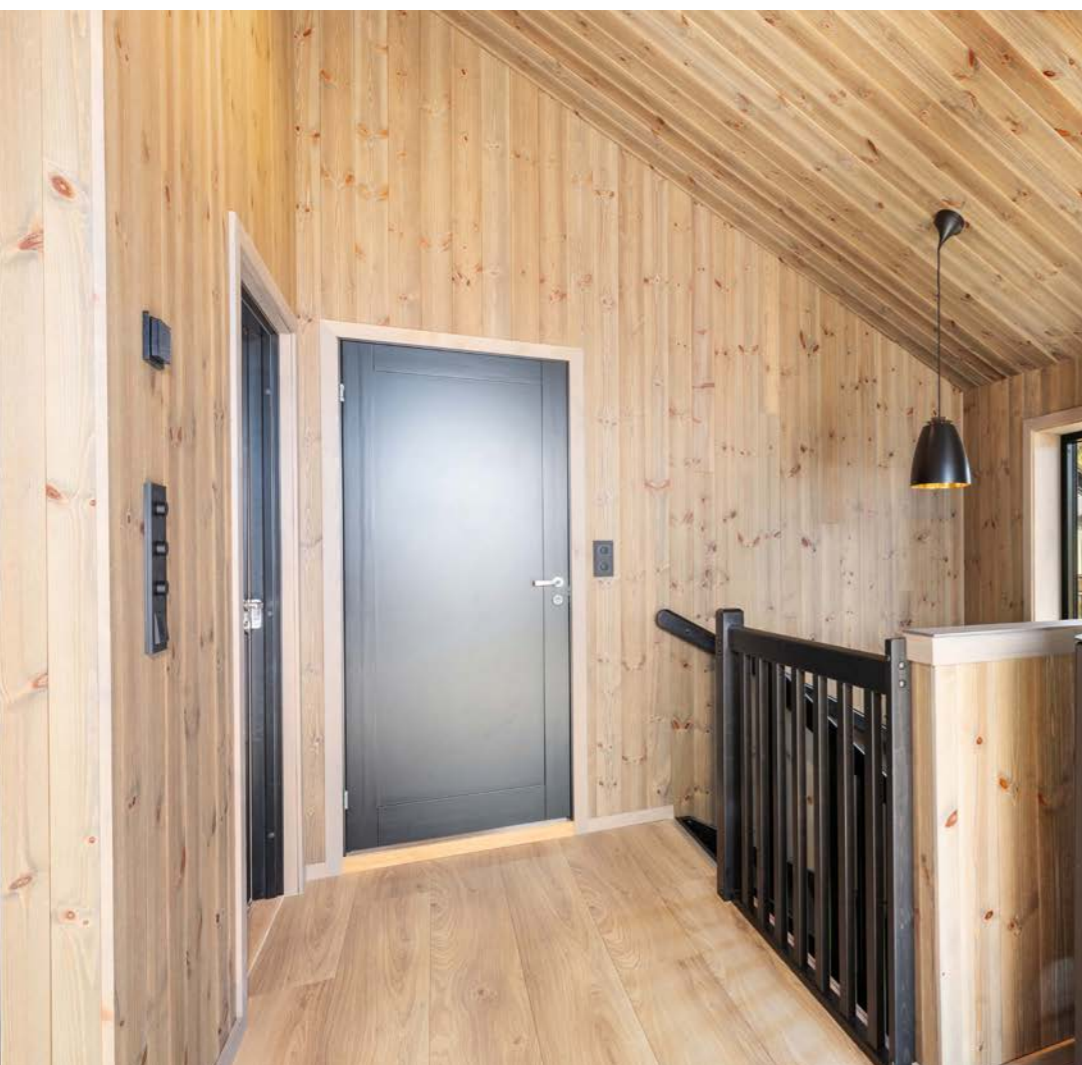


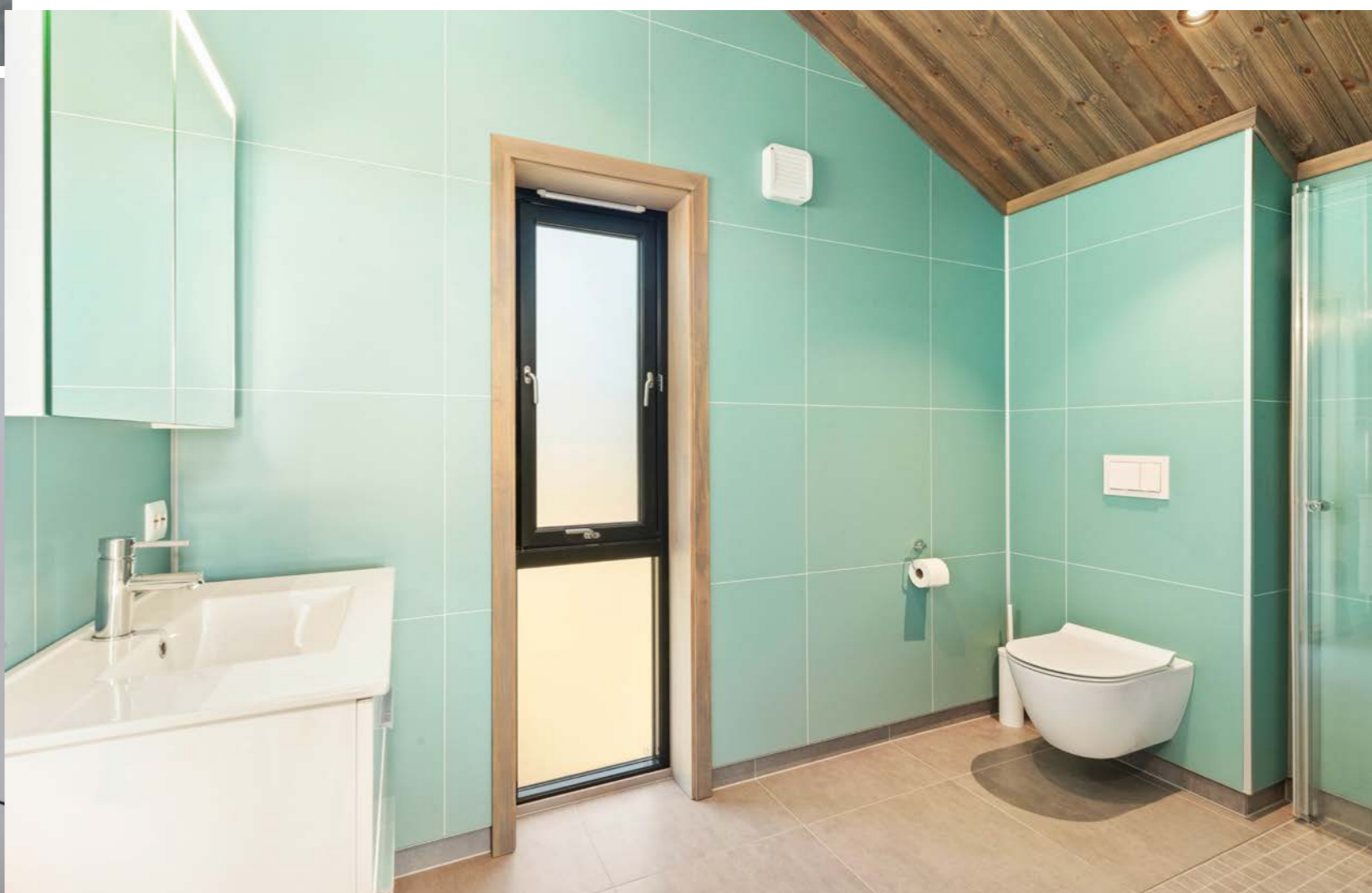
Innhold

Velkommen	4
Om eiendommen	28
Tilstandsrapport	37
Egenerklæring	55
Nabolagsprofil	92
Forbrukerinformasjon	99
Budskjema	100



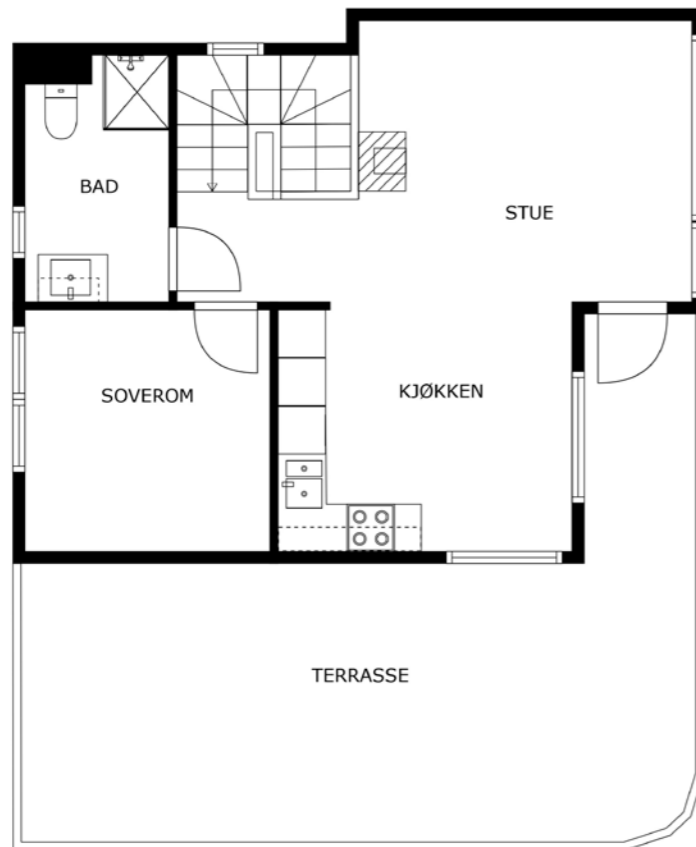
God takhøyde i hele andre etasje som gjør at rommene føles svært luftige.





Plantegning

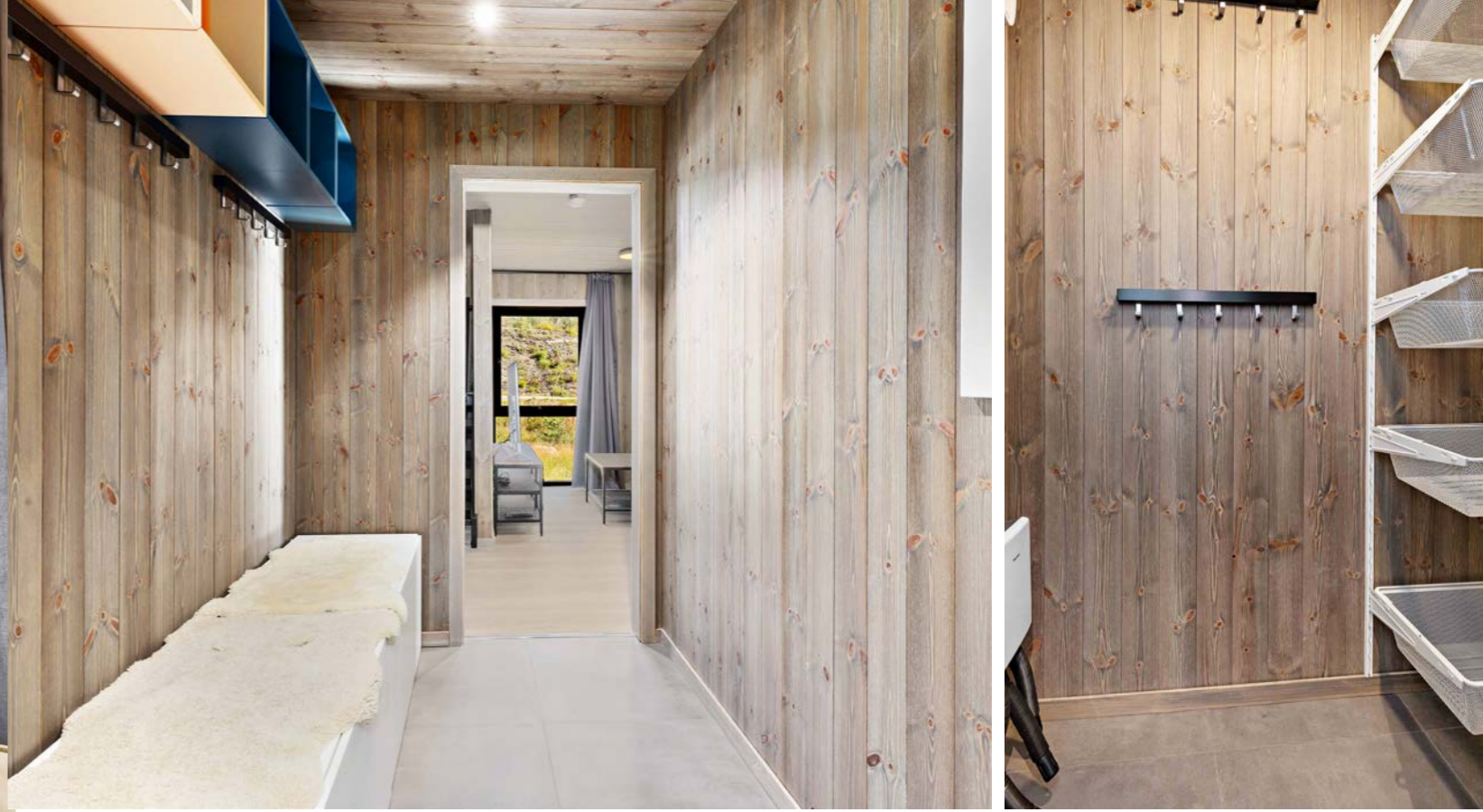
2. etasje



PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.



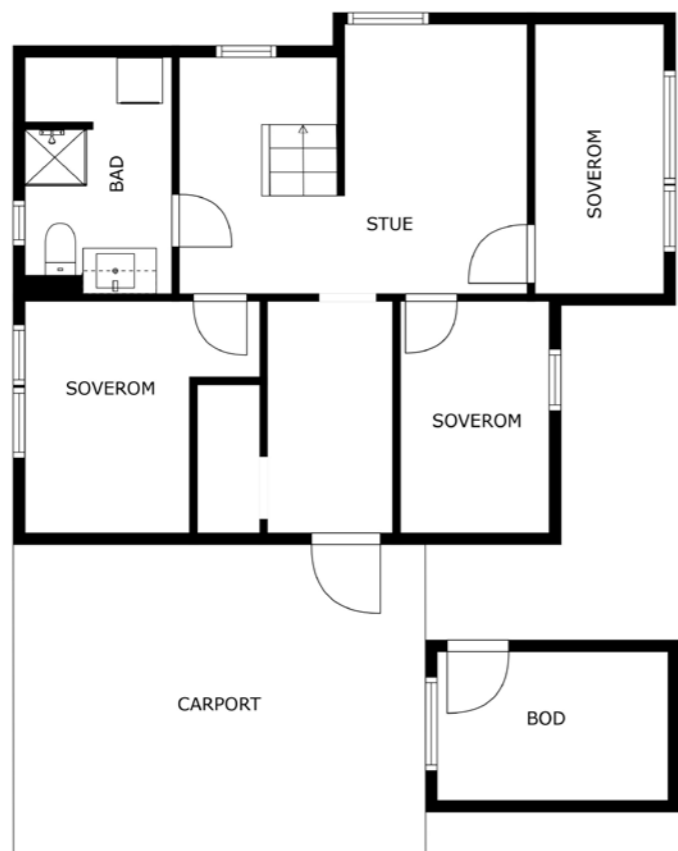




Bad i 1. etasje. Her er fliser på gulv med varmekabler. Vegghengt toalett, dusjhjørne, innredning med nedfelt servant samt opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Plantegning

1. etasje

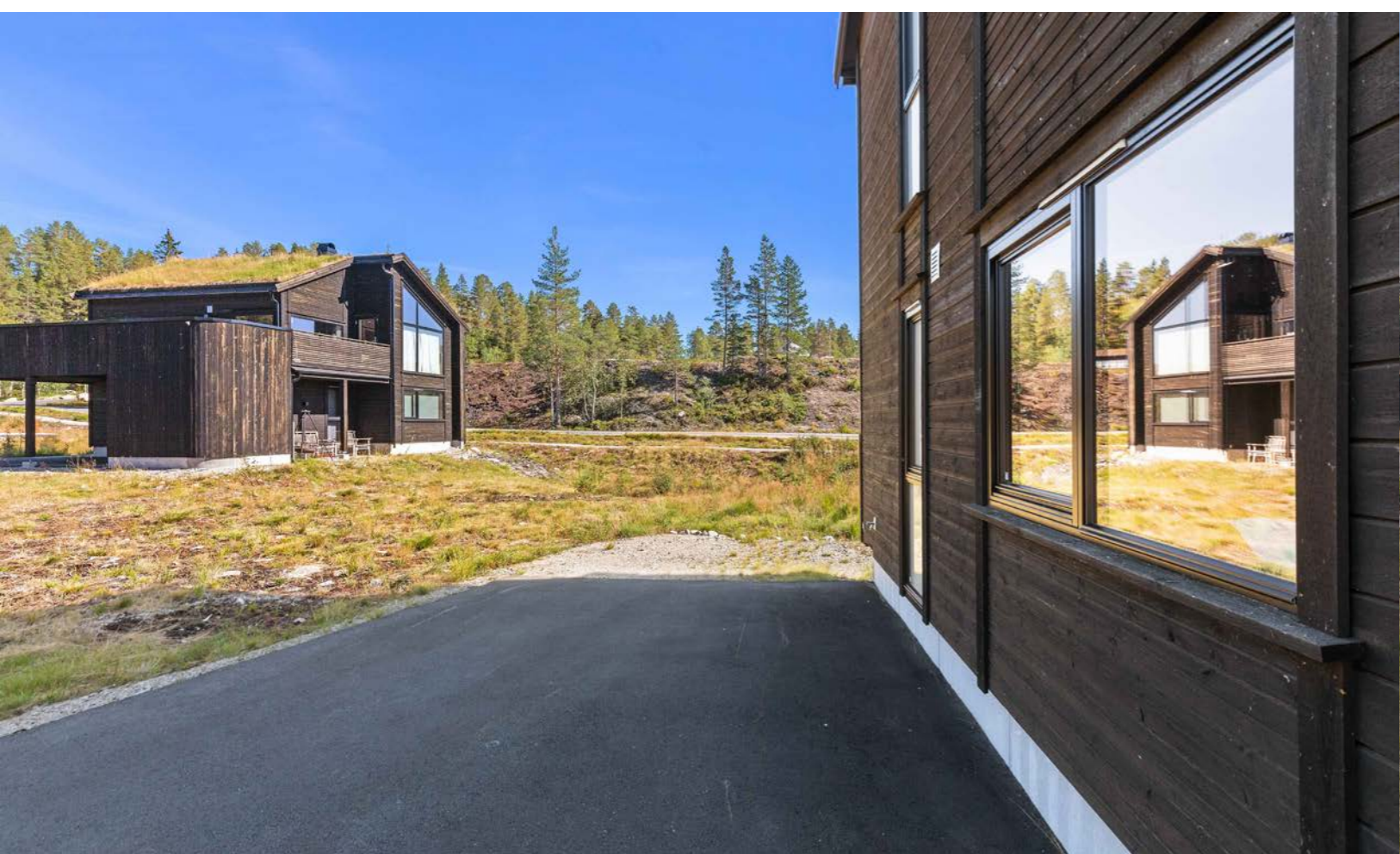


PLANTEGNINGEN ER IKKE MÅLBAR OG AVVIK KAN FOREKOMME

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.









Gårdsplass har stort asfaltert tun. Like ved hytten er det akebakke for de minste og skiløyper er rett utenfor døra.

Det er bønnevis av blåbær rett rundt hytten om høsten og multer i turområdene.



**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

P-rom: 98 m²

BRA: 103 m²

Arealbeskrivelse

Fritidsbolig

Bruksareal

1. etasje: 54 kvm Utvendig bod ved carport henger sammen med hytta og er dermed tatt med i samlet BRA for selve hytten.

2. etasje: 49 kvm

Primærrom

1. etasje: 49 kvm hall, tv-stue, bad/vaskerom og 3 soverom.

2. etasje: 49 kvm trapperom, stue/kjøkken, bad og soverom.

Sekundærrom

1. etasje: 5 kvm

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

856.5 m²

Tomtebeskrivelse

Oppfylt tomt med svak skråned terreng rundt selve hytta. Asfaltert stor gårdsplass.

Beliggenhet

Hytta har en fantastisk beliggenhet på Bortelid med gode solforhold. Nydelige turløyper som er tilgjengelige hele året. Gode bade- og fiskemuligheter om sommeren og godt utvalg med oppkjørte skiløyper på vinteren.

Skiløyper og akebakke er rett utenfor døra.

Gåavstand til skisenter og butikk. Bortelid ligger ca. 600 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder, 99 km. fra Kristiansand, 110 km. fra Mandal, 127 km. fra Arendal og 237 km. fra Stavanger.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Fritidsboliger.

Offentlig kommunikasjon

Bussforbindelse ved Bortelid skisenter: 0,4 km.

Kristiansand Kjevik flyplass: 1 time og 40 min.

Bygningssakkyndig

Torleif Fjellestad

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type dobbelfals.

Taktekkingen er av torv med tilhørende bunnstokk.

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger har eid eiendommen siden den var ny, i 2021.

Det ble registrert en liten skjevhet i gulvet i 2. etg.

Denne er nå rettet opp av utbygger.

El-kontroll utført av Agder Energi høsten 2021. Elbil lader fra Easee, installert i 2022.

Innhold

1. etasje: hall, tv-stue, 3 soverom og bad/vaskerom.

2. etasje: åpen løsning mellom kjøkken og stue, trapperom, soverom og bad.

Standard

Holder en gjennomgående god standard. Det er kjørevei til dør og carport med elbillader fra Easee installert i 2022. Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på bad/vaskerom. Sikringsskapet er plassert i hall og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil. Hytta har naturlig ventilasjon utenom våtrom.

Første etasje:

Bad/vaskerom: våtromsplater på vegger og panel i himling med downlights. Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Gang: har praktisk bod/tørkerom til oppbevaring av tøy og utstyr. Det er ventilasjon i tørkerommet. Gang og tørkerom har fliser på gulv med varmekabler samt downlights i tak.

Tv-stue: laminat på gulv og beiset panel på vegger og i tak. Her er også downlights i tak.

Soverom: laminat på gulv og beiset panel på vegger og i tak.

Hovedetasje:

Stue/kjøkken: Flytende gulv, beiset panel på vegger og i himling samt downlights. Kjøkkenet er svært moderne med sorte matte fronter og en grå benkeplate.

Bad: Våtromsplater på vegger og panel i himling med downlights. Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler. Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Soverom: laminat på gulv og beiset panel på vegger og i tak.

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 TG2 - INGEN

Forhold som har fått TG3: INGEN

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Hvitevarer medfølger ved salg. Det gjelder da induksjonstopp, stekeovn, kjøleskap og oppvaskmaskin.

TV/Internett/Bredbånd

Fiber.

Parkering

Carport og på egen gårdsplass.

Forsikringsselskap

Storebrand.

Diverse

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.

Areal i salgsoppgaven er hentet i fra tilstandsrapporten. Fordelingen mellom primærrom (P-rom) og sekundærrom (S-rom) er basert på bruken av rommene på befaringstidspunktet. Rommenes bruk kan derfor være i strid med byggeforskriftene og/eller registrert/godkjent bruk.

Energi

Oppvarming

Elektriske varmekabler i alle rom utenom soverom samt vedovn i stue.

Energikarakter

Ikke angitt

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 6 576

Kommunale avgifter år

2022

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

Info eiendomsskatt

Ingen eiendomsskatt

Formuesverdi sekundær

Kr 1 024 498

Formuesverdi sekundær år

2021

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «kommunale avgifter», påløper kostnader til for eksempel strøm, fyring/brensel, forsikring, innvendig/utvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett.

Tilbud lånefinansiering

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

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 9, bruksnummer 583 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:

4224/9/583:

25.09.2020 - Dokumentnr: 3084172 - Erklæring/avtale

Rettighetshaver: Bortelid Fjellpark AS

Org.nr: 978 678 270

Rettighetshaver: Bortelid Utmarkslag Sa

Org.nr: 870 231 792

Rettighetshaver: Åseral Kommune

Org.nr: 964 966 842

Bestemmelse om årlig avgift

Gjelder denne registerenheten med flere

25.09.2020 - Dokumentnr: 3084172 -

Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening

Rettighetshaver: Bortelid Velforening Og Hyttelag

Org.nr: 991 767 606

Gjelder denne registerenheten med flere

03.09.2020 - Dokumentnr: 2964199 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhets opprettet fra:

Knr:4224 Gnr:9 Bnr:487

Elektronisk innsendt

25.09.2020 - Dokumentnr: 3084172 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:5

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:594

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:601

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:602

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:603

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:604

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:605

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:606

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:607

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:633

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:639

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:640

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:641

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:642

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:643

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:644

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:645

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:646

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:649

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:650

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:651

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:652

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:653

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:654

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:655

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:656

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:657

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:658

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:659

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:660

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:661

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:662

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:663

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:664

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:665

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:666

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 bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odal på eiendommen.

Kontraksgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

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

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

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

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

Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 570 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
12 900,- (Boligkjøperforsikring HELP (valgfritt))
2 800,- (Boligkjøperforsikring Pluss (valgfritt tillegg))
172,- (Pantattest kjøper - lagt ut av megler)
585,- (Tingl.gebyr pantedokument)
585,- (Tingl.gebyr skjøte)
89 250,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 570 000,00))

106 292,- (Omkostninger totalt)

3 676 292,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Tilstandsrapport

📍 Velia 27, 4540 ÅSERAL

🏠 ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 583

Areal (BRA): Fritidsbolig 103 m²



Befaringsdato: 31.08.2023

Rapportdato: 01.09.2023

Oppdragsnr.: 20127-1498

Referansenummer: DC3342

Autorisert foretak: Takstingeniør/Byggm. Torleif Fjellestad

Vår ref: Kristian Rasmussen



Gyldig rapport
01.09.2023

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdato. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 106 292

Betalingsbetingelser

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.

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUSS.

Meglere 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,-. 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

Ansvarlig megler

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

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 takst rapportene 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
- løse sliker slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Fritidsbolig - Byggeår: 2021

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Taktekkingen er av torv med tilhørende bunnstokk. Ble besiktiget fra bakkenivå og terrasse.

Takrenner og nedløp av stål og pipe er blitt helbeslått over tak.

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type dobbelfals.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tilhørende limtretrager i møne. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som mest sannsynlig er blitt luftet over tak.

Alle åpne vinduer er av type tre-veis og en del vinduer har fast karm.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.

Hoveddør med glass, tett utvendig boddør og en balkongdør med glass i hele rammen.

Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.

Større terrasse ut i fra stue over carport og bod.

Undertekking ble ikke vurdert, men underliggende himling i bod og carport ble vurdert med tanke på lekkasjer.

[Gå til side](#)

INNVENDIG

Gulv: Flis og flytende gulv.

Himling/vegger: Beiset panel.

Overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

[Gå til side](#)

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv og støpte gulv i første etasje.

Noen mindre skjelheter i andre etasje skal ha blitt rettet opp av utbygger i følge eier.

Hytta har en isolert stålpipen med en vedovn i stue.

Trapp med åpne opptrinn i mellom etasjer.

Innerdører med heltre ramme med stor spegel i type sort.

[Gå til side](#)

VÅTROM

Bad:

Våtromsplater på vegger og panel i himling med spotter.

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i noe nedsenket dusjhjørne.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.

Hulltaking er foretatt i trappeoppgangen i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.

Bad/vaskerom:

Våtromsplater på vegger og panel i himling med spotter.

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i noe nedsenket dusjhjørne.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.

Hulltaking er foretatt i vegg under trapp, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Flytende gulv, beiset panel på vegger og i himling. Innredning med slette fronter.

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

[Gå til side](#)

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på bad/vaskerom.

Det er avløpsrør av plast. (ikke synlige for vurdering)

Hytta har naturlig ventilasjon uten om våtrom. Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på bad/vaskerom.

Sikringsskapet er plassert i hall og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Beskrivelse av eiendommen

Er en utgravd tomt, som er blitt oppfylt med sprengte masser.
Drenering er ikke synlig for vurdering. Ingen deler av selve hytta ligger under terreng.
Fundamentert ved hjelp av støpte isolerte ringmurselementer med støp plate.
Oppfylt tomt med svakt skråned terreng i rundt selve hytta.
Utvendige avløpsrør er av plast og vannledninger er av plast (PEL). Offentlig avløp og vannforsyning via private stikkledninger.

Arealer

Oversikt over totalt bruksareal (BRA).

Fritidsbolig			
ETASJE	TOTALT	P-ROM	S-ROM
Første	54	49	5
Andre	49	49	0
Sum	103	98	5

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

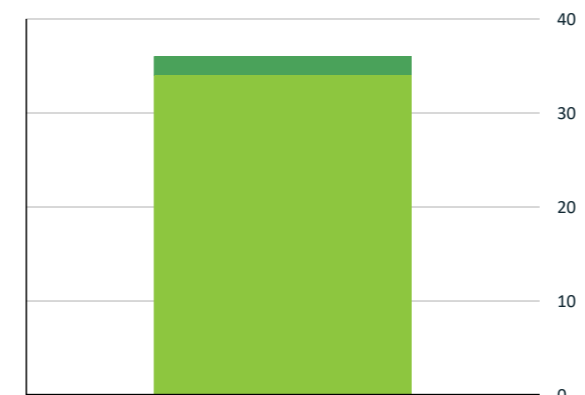
[Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Eier var ikke til stede på befaringen.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG



Byggeår
2021

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

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

Taktekking TG 1

Taktekkingen er av torv med tilhørende bunnstokk. Ble besiktiget fra bakkenivå og terrasse.



Deler av taktekingen.

Nedløp og beslag TG 1

Takrenner og nedløp av stål og pipe er blitt helbeslått over tak.



Deler av takrenner med tilhørende deler.

Veggkonstruksjon TG 1

Veggene har bindingsverkskonstruksjon og har liggende bordkledning av type dobbelfals.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på fasader.



Deler av kledningen med tilhørende belistninger.

Takkonstruksjon/Loft TG 1

Takkonstruksjonen har sperrekonstruksjon med tilhørende limtretrager i møne. Hele takkonstruksjonen er en lukket konstruksjon som mest sannsynlig er blitt luftet over tak.



Deler av lukket takkonstruksjon.

Tilstandsrapport

Vinduer TG 1

Alle åpne vinduer er av type tre-veis og en del vinduer har fast karm.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på vinduer.

Dører TG 1

Hoveddør med glass, tett utvendig boddør og en balkongdør med glass i hele rammen.
Vanlig normalt vedlikehold må beregnes på disse dører.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger TG 1

Større terrasse ut i fra stue over carport og bod. Undertekning ble ikke vurdert, men underliggende himling i bod og carport ble vurdert med tanke på lekkasjer.

INNSENDIG

Overflater TG 1

Gulv: Flis og flytende gulv.
Himling/vegger: Beiset panel.
Overflater har kun normal slitasje ut i fra alder på disse.

Etasjeskille/gulv mot grunn TG 1

Etasjeskiller er av trebjelkelag med plattformgulv og støpte gulv i første etasje.
Noen mindre skjevheter i andre etasje skal ha blitt rettet opp av utbygger i følge eier.

Pipe og ildsted TG 1

Hytta har en isolert stålpipes med en vedovn i stue.



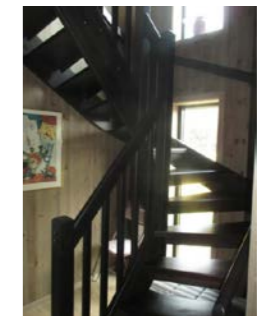
Vedovn i stue.



Isolert stålpipes.

Innvendige trapper TG 1

Trapp med åpne opptrinn i mellom etasjer.



Trapp i mellom etasjer.

Innvendige dører TG 1

Innerdører med heltre ramme med stor spegel i type sort.

VÅTROM

FØRSTE > BAD/VASKEROM

Overflater vegger og himling TG 1

Våtromsplater på vegger og panel i himling med spotter.

Overflater Gulv TG 1

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt TG 1

Tilstandsrapport

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i noe nedsenket dusjhjørne.



Sluk i dusjhjørne.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.



Innredning

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.



Vifte i ytterveggen på bad/vaskerom.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i vegg under trapp, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking under trapp.

ANDRE > BAD

Overflater vegger og himling

Våtromsplater på vegger og panel i himling med spotter.

Overflater Gulv

Gulvet er flislagt med oppkantflis og har elektriske varmekabler.

Sluk, membran og tettesjikt

Smøremembran med ukjent utførelse og en sluk i noe nedsenket dusjhjørne.



Sluk i dusjhjørne.

Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

Tilstandsrapport



Innredning.

Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte med direkte utkast i ytterveggen.



Vifte i ytterveggen på bad.

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i trappeoppgangen i mot dusjhjørne, uten å påvise unormale forhold.



Hulltaking i trappeoppgangen.

KJØKKEN

ANDRE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Flytende gulv, beiset panel på vegger og i himling. Innredning med slette fronter.



Deler av innredningen.

Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.



Ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør) med tilhørende fordelerskap på bad/vaskerom. Anbefaler ar kurser i fordelerskapet blir merket.

Tilstandsrapport



Fordelerskap.



Innvendig stoppekran med vannmåler.



Trykktank.

Avløpsrør

TG 1

Det er avløpsrør av plast. (ikke synlige for vurdering)

Ventilasjon

TG 1

Hytta har naturlig ventilasjon uten om våtrom.

Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannstanken er på ca 200 liter og er plassert på bad/vaskerom.



Bereder er plassert på bad/vaskerom.

Elektrisk anlegg

TG 1

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 bygningsakkyndig 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 hall og har merkede kurser. Det meste av anlegget er i fra byggeåret og har ingen åpenbare synlige skader/feil.

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



Sikringsskapet er plassert i hall og har merkede kurser.

Branntekniske forhold

TG 0

Hytta har røykvarsler og brannslukningsapparat.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Tilstandsrapport

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



Terrengforhold

TG 0

Oppfylt tomt med svakt skrånet terreng i rundt selve hytta.

Utvendige vann- og avløpsledninger

TG 1

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Er en utgravid tomt, som er blitt oppfylt med sprengte masser.

Drenering

TG 1

Drenering er ikke synlig for vurdering. Ingen deler av selve hytta ligger under terreng.

Grunnmur og fundamenter

TG 1

Fundamentert ved hjelp av støpte isolerte ringmurselementer med støp plate.



Deler av ringmur.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Arealer



Hva er bruksareal?

BRA (BRUKSAREAL) = P-ROM (PRIMÆRROM) + S-ROM (SEKUNDÆRROM)
BRA er måleverdig areal innenfor yttervegger. P-Rom er rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er rom som benyttes til lagring, samt tekniske rom.



Hva er måleverdig areal?

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

Etasje	Bruksareal BRA m ²				Sekundærareal (S-ROM)
	Totalt	P-ROM	S-ROM	Primærareal (P-ROM)	
Første	54	49	5	Hall , TV-stue , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3	
Andre	49	49	0	Trapperom , Stue/kjøkken , Bad , Soverom	
Sum	103	98	5		

Kommentar

Utvendig bod ved carport er henger i sammen med hytta og er dermed tatt med i samlet BRA for selve hytta.

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 byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar:

Mer om arealer

Takstbransjens retningslinjer for arealmåling forklarer målereglene nærmere, blant annet om måling av areal ved bjelker og skråtak. For areal gjelder også Norsk standard 3940 areal- og volum-beregninger av bygninger med veiledning. Arealmålingene er basert på retningslinjene og bygnings-sakkyndiges eget skjønn. Arealet avrundes og oppgis i hele kvadratmeter (m²), og gjelder for tidspunktet da boligen ble målt.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. For eksempel kan et rom som under befaringen brukes til beboelse, bli regnet som primærrom, selv om kommunen ikke har godkjent det til slik bruk, eller selv om bruken er i strid med teknisk forskrift.

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 bygningsakkyndige ser på bruken av boligen opp mot byggetegninger og brannceller

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige, og vurderer da bruken av boligen opp mot tegningene. Bygningsakkyndig kan avdekke om boligen ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift. Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige 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?](#)

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.8.2023	Torleif Fjellestad	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	583		0	856.5 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Velia 27

Hjemmelshaver

Slagstad June, Rasmussen Kristian

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
3 390 000	2021

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.08.2023		Gjennomgått	0	Nei
Infoland.no	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Tegninger	01.09.2023		Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no	01.09.2023		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 befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

• 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.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet 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 slitasje: 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, Takstbransjens retningslinjer for arealmåling og Norsk Standard 3940, Areal- og volum-beregninger av bygninger, med veiledning. Hvis det er motsetning mellom disse, gjelder Takstbransjens retningslinjer.
- 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 målbart, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. Samlet BRA for et plan eller en bruksenhet er P-ROM og S-ROM til sammen. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. P-ROM er bruksareal av primærdelen. Vegger mellom P-ROM måles som P-ROM. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som S-ROM/målbart areal.
- Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. 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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- 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.

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 www.norsktakst.no/norsk/om-norsktakst/personvernerklæring/

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/DC3342>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Sørlandet	
Oppdragsnr.	
1408230248	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
June Slagstad	Kristian Rasmussen
Gateadresse	
Velia 27	
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 eiendommen?	
År	2021
Hvor lenge har du bodd i boligen?	
Antall år	2
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Storebrand
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: JS, KR

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 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
Beskrivelse
- 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
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 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
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

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 forsikringselskapet 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 forsikringselskapet må egenerklæringskjemaet 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).

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

Dersom forsikringselskapet 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.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
June Slagstad	c7621b9843462ad2eb040c8ed184bed6c1c2da1d	29.08.2023 13:12:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristian Rasmussen	761cb101f28b6afe3136f8e90600b8327b00da6d	29.08.2023 15:03:25 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1408230248

Document reference: 1408230248

- 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>

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	856.5
Etablert dato	03.09.2020	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.08.2022	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	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:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	17.08.2022 17.08.2022	20/01547		9/487 (-822,8), 9/582 (822,8) 9/5, 9/532, 9/583
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Oppmålingsforr.	17.08.2022 17.08.2022	20/01547		9/487 (-856,5), 9/583 (856,5) 9/5, 9/582
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	03.09.2020 03.09.2020	20/01547	Tinglyst 03.09.2020	9/487 (-856,8), 9/583 (856,8) 9/5, 9/582

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6520869.49	412192.01	Ja		856.5	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
RASMUSSEN KRISTIAN F150483*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GROTNESARMEN 1 4052 RØYNEBERG	Bosatt (B)
SLAGSTAD JUNE F251280*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	GROTNESARMEN 1 4052 RØYNEBERG	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Velia 27

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300833207		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	24.03.2021

1: Bygning 300833207: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 24.03.2021

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	122,9
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	122,9
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	111,2
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	111,2
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	94,2
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	14.10.2020	27.10.2020
Ferdigattest	24.03.2021	10.08.2021

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Velia 27	H0101	9/583	122,9	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H02	0	0	49,3	49,3	0	55,6	55,6
H01	0	0	73,6	73,6	0	55,6	55,6



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 31.05.2023

Kommunale gebyrer

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

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	583	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Velia 27, 4540 ÅSERAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2022

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2022
Avløp	4 391,56 kr
Feiing	454,92 kr
Vann	1 729,70 kr
Sum	6 576,18 kr

Prognose kommunale gebyrer fakturert på eiendommen inneværende år

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vatn målar	17 m3	19,44 kr	1/1	0 %	330,44 kr	330,44 kr
Forskot vatn	15 m3	21,00 kr	1/1	0 %	315,00 kr	129,81 kr
Tidl. innbet. Vatn	-12.94 m3	19,44 kr	1/1	0 %	-251,57 kr	-251,57 kr
Målerleige	1 stk	457,00 kr	1/1	0 %	457,00 kr	190,44 kr
Forbruk kloakk måler	17 m3	53,29 kr	1/1	0 %	905,89 kr	905,89 kr
Forskot kloakk	15 m3	56,00 kr	1/1	0 %	840,00 kr	346,16 kr
Tidl. innbet. Kloakk	-12.94 m3	53,29 kr	1/1	0 %	-689,55 kr	-689,55 kr
Feie/kontroll avg.	1 pipe	443,00 kr	1/1	0 %	443,00 kr	184,56 kr
Årsabonnement vatn fritid	1 stk	950,00 kr	1/1	0 %	950,00 kr	395,81 kr
Årsabonnement kloakk fritid	1 stk	3 592,00 kr	1/1	0 %	3 592,00 kr	1 496,69 kr
Tilkopl.vatn Bortelid	0 stk	46 239,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr

Vare	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Tilkopl. kloakk Bortelid	0 stk	46 239,00 kr	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Sum					6 892,21 kr	3 038,68 kr

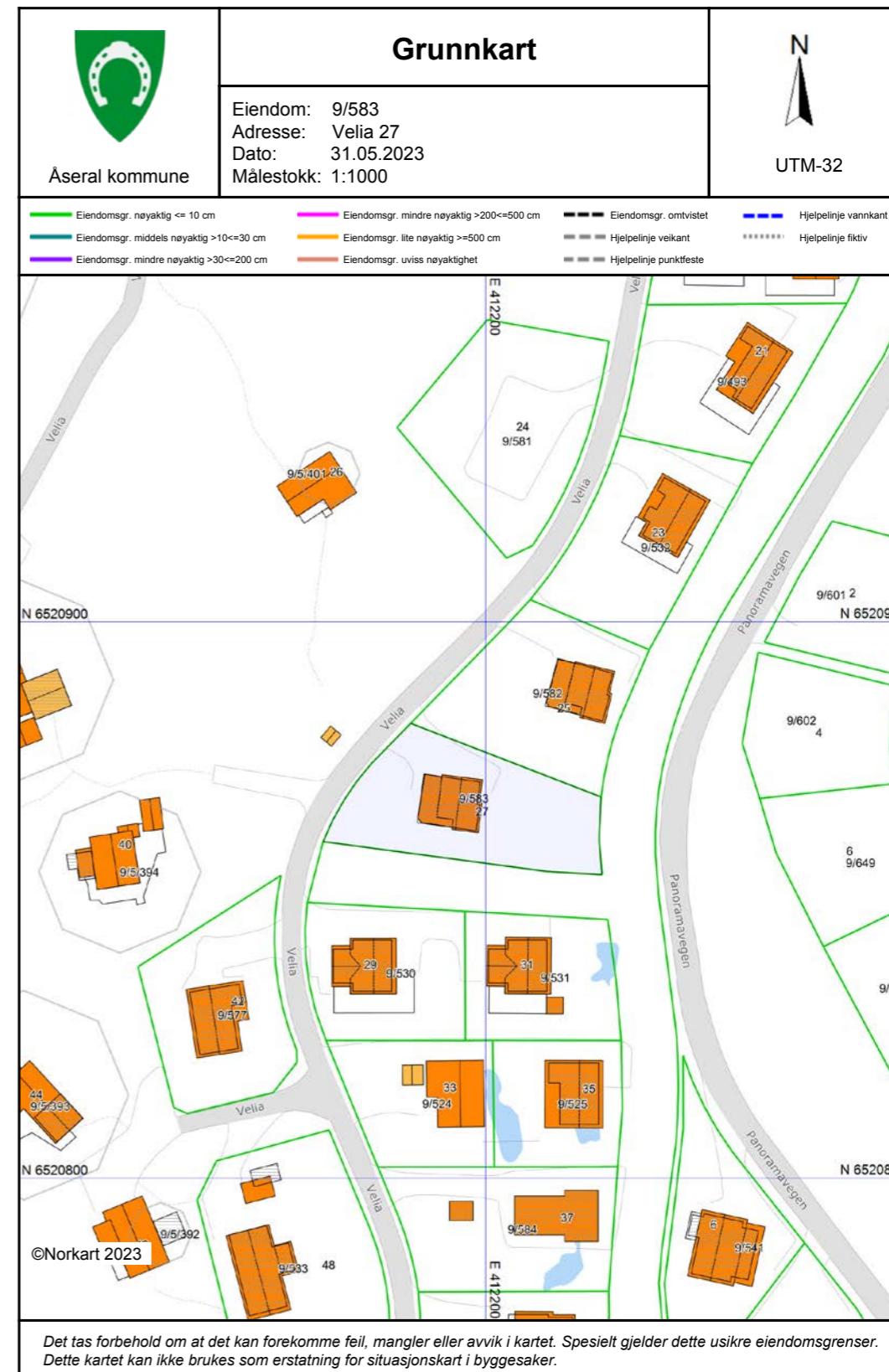
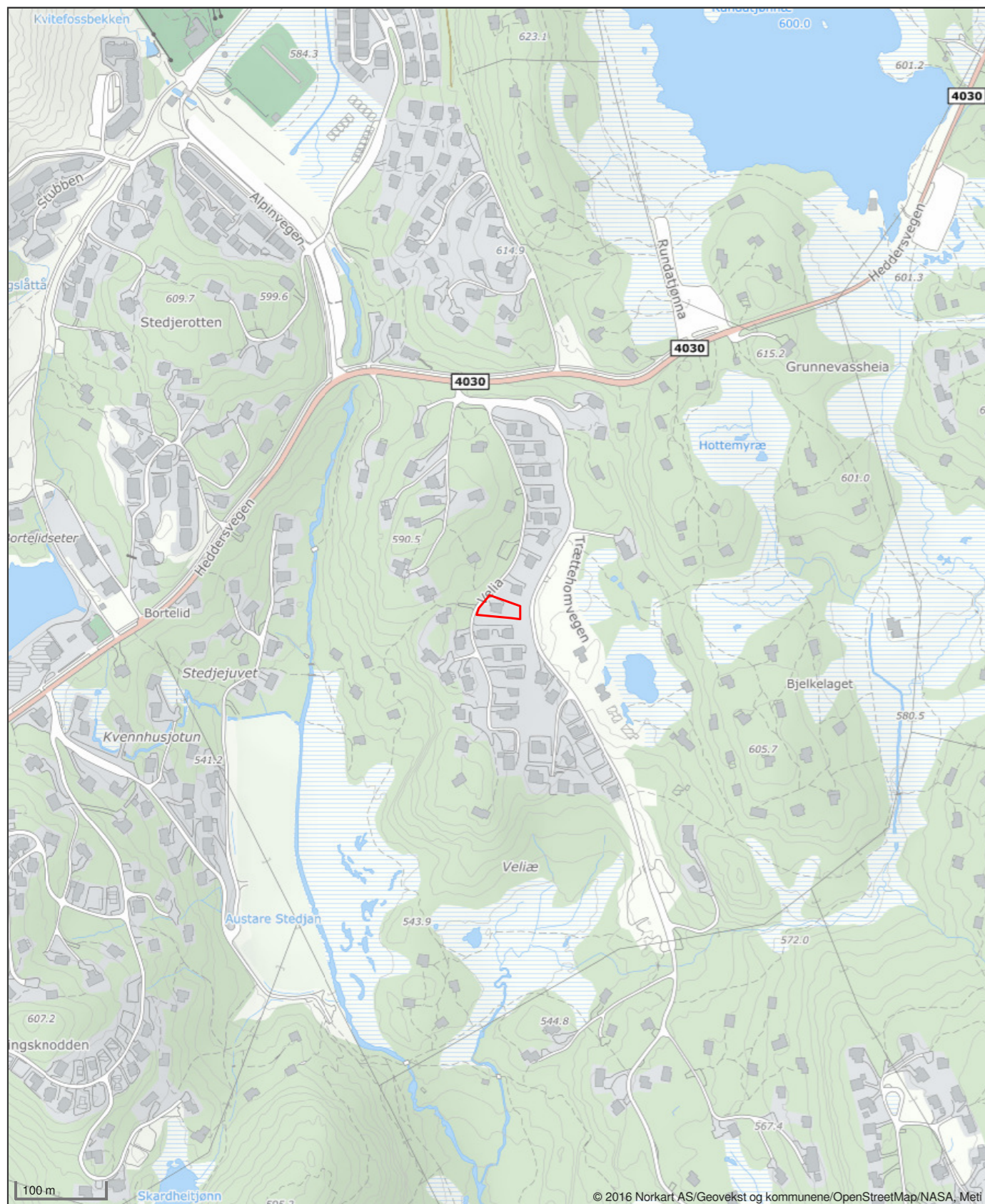
Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

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

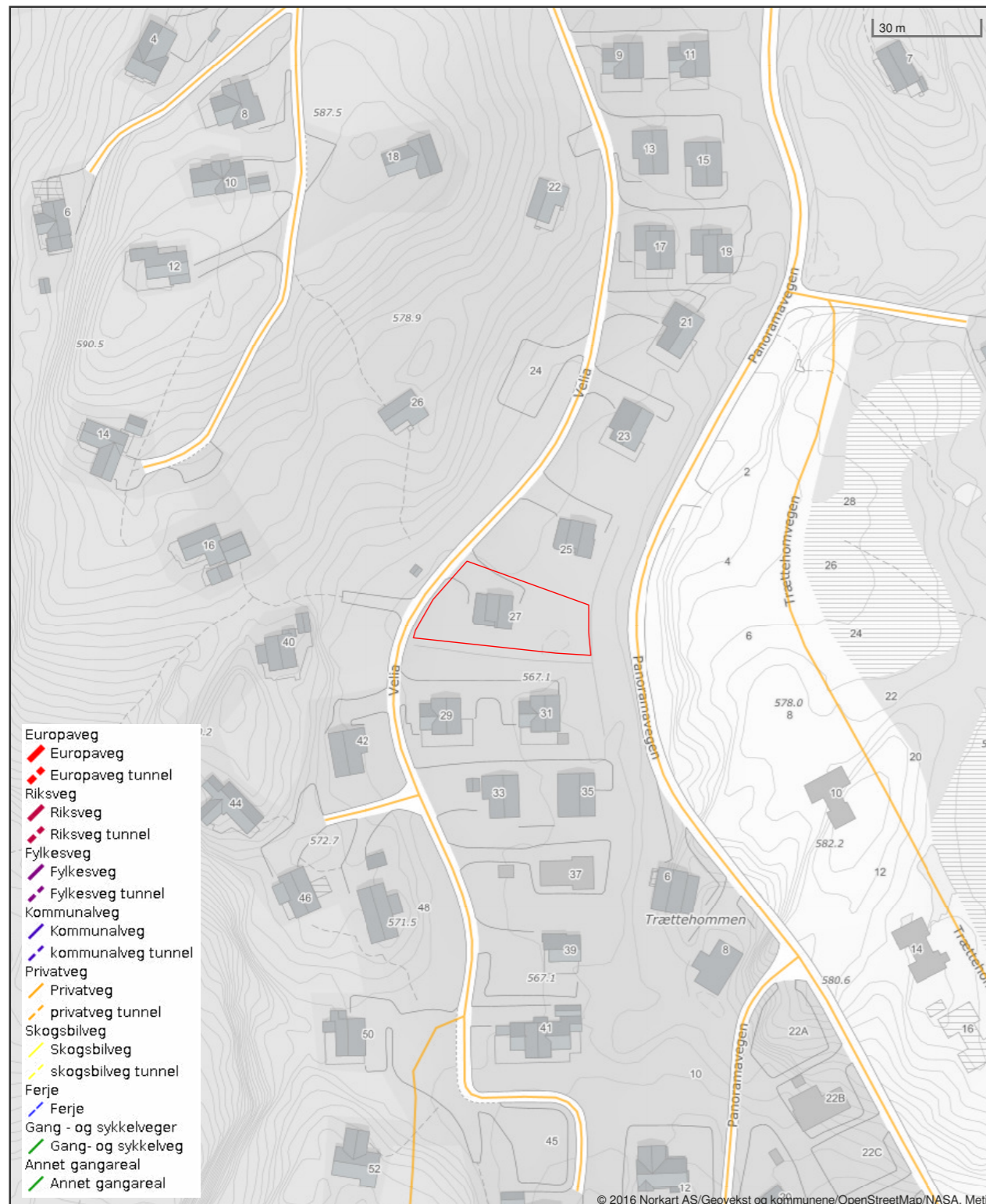
FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/583//



Vegstatuskart for eiendom 4224 - 9/583//



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.	583	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Velia 27, 4540 ÅSERAL								

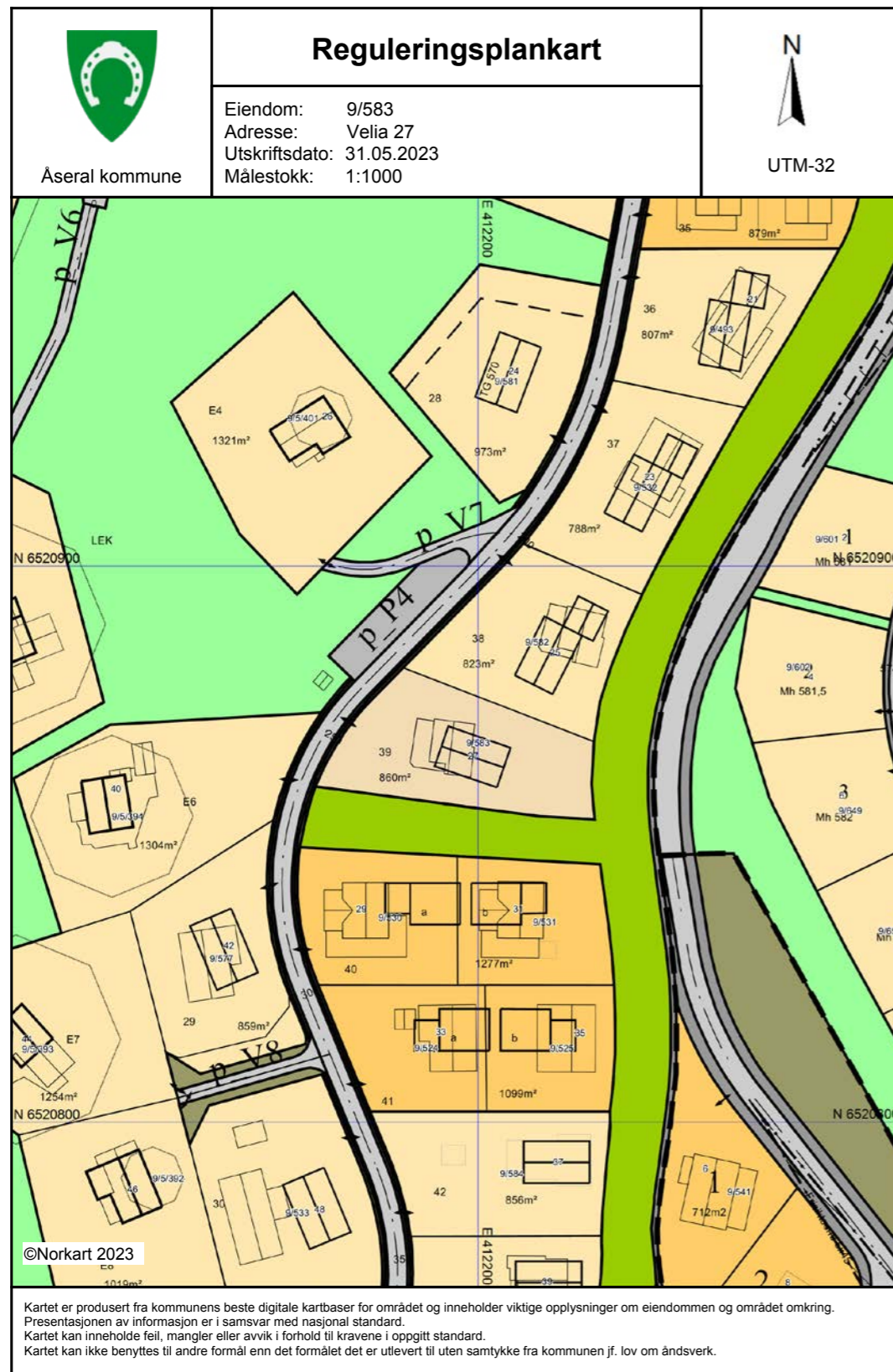
Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målnummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2022
20015301	27	25.02.2023	Årsavlesning - Ekstern kilde	17

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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



Tegnforklaring	
Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)	Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Område for fritidsbebyggelse	Planens begrensning
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL1985 § 2)	Faresonegrense
Område for jord- og skogbruk	Formålsgrense
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (PBL1985 § 2)	Regulert tomtegrense
Kjøreveg	Eiendomsgrense som skal oppheves
Annen veggrunn	Byggegrense
Gang-/sykkelveg	Planlagt bebyggelse
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2)	Bebyggelse som inngår i planen
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje, transfo)	Bebyggelse som forutsettes fjernet
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 § 2)	Regulert senterlinje
Privat veg	Frisiktslinje
Friluftsområde (på land)	Regulert støttemur
Frisiktsone ved veg	Målelinje/Avstandslinje
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § 2)	Avkjørsel
Felles parkeringsplass	Abc Påskrift feltnavn
Annet felles areal for flere eiendommer	Abc Påskrift reguleringsformål/arealformål
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	Abc Påskrift areal
Annet kombinert formål	Abc Påskrift bredde
Unyansert formål (kun for eldre planer)	Abc Påskrift radius
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 § 2)	Abc Påskrift kotehøyde
Grense for restriksjonsområde	Abc Påskrift plantilbehør
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL1985 § 2)	Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift
Fritidsbebyggelse	
Fritidsbebyggelse - frittliggende	
Fritidsbebyggelse - konsentrert	
Skiløype	
Energianlegg	
Kombinert bebyggelse og anleggsformål	
Bebyggelse og anleggsformål kombinert med	
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekniske anlegg	
Veg	
Kjøreveg	
Gang-/sykkelveg	
Annen veggrunn - tekniske anlegg	
Annen veggrunn - grøntareal	
Parkering	
Parkeringsplasser med bestemmelser	
Parkeringshus/-anlegg	
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 § 1)	
Blågrønnstruktur	
Naturområde	
Turdrag	
Turveg	
Friområde	
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluftsområder	
Landbruksformål	
Friluftsområde	
Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og vassdrag	
Naturområde i sjø og vassdrag	
Friluftsområde	
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 § 1)	
Faresone - Flomfare	
Faresone - Høyspenningsanlegg (inkl høyspenning)	
Sikringsone - Frisikt	
Reguleringsplan- Bestemmelseområder (PBL1985 § 2)	
Bestemmelseområde	
Reguleringsplan-Juridiske linjer og punkt PE	
Sikringsonegrense	
Bestemmelsegrense	
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2008	

**VELIA HYTTEOMRÅDE
REGULERINGSBESTEMMELSER
DETALJERT REGULERINGSPLAN**
Nasjonal plan ID nr: __073__



Plankartets dato:	25.03.2014	Siste revisjon av plankartet:	25.01.2023
Bestemmelsenes dato:	25.03.2014	Siste revisjon av bestemmelsene:	25.01.2023

Behandling	Dato	Sak	Signatur
Melding om planarbeid	11.01.2014		
Behandlet 1. gang i planutvalget	19.05.2014	14/18	Kari Røynlid
Utlagt til 2. g offentlig ettersyn	15.09.2014	14/33	Kari Røynlid
Vedtatt av Teknisk Utval	20.04.2015	15/15	Kari Røynlid
Mindre endring av føresegner og kart	25.01.2023	1/23	Martine Hunsbedt

1. GENERELT

1.1 Området reguleres for følgende formål

(jf. plan- og bygningslovens § 12-5)

Disse bestemmelser gjelder for området som er vist med reguleringsgrense i plankartet.

Området kan i følge plan- og bygningsloven disponeres til følgende formål:

Bebyggelse og anlegg, pbl. § 12-5 nr. 1

Fritidsbebyggelse: frittliggende fritidsboliger.
Fritidsbebyggelse: konsentrert fritidsbebyggelse.
f_Skiløypetrase

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur, pbl §12-5 nr. 2

p_v1-11 Kjøreveier.
Annen veggrunn.
p_P1-4 Parkeringsplasser.

Grønnstruktur, pbl §12-5 nr. 3.

Grønnstruktur naturområde og Grønnstruktur lek/hoppbakke.

1.2 Hensikten med detaljreguleringsplanen

Hensikten med detaljreguleringsplanen er å tilrettelegge for nye boenheter til fritidsformål samt etablere ny infrastruktur i området med vei, vann og avløp for ny- og gammel bebyggelse.

2. FELLES BESTEMMELSER

Eiendoms grensen for hyttene i området kan fravike fra vist tomteinndeling i plan.

Overvann fra planområdet må ikke føre til ulempe for nedenforliggende eiendommer/areal.

2.1 Rekkefølgekrav

1. Før det gis igangsettingstillatelse for nye fritidshus skal det være etablert kjørevei og anlegg for kommunalt vann- og avløp fram til tomtegrense.
2. Alle nye fritidshus skal være koblet til kommunalt vann- og avløpsanlegg før det kan gis brukstillatelse. Vann- og avløpsanlegg skal prosjekteres- og bygges i henhold til kommunens VA-norm.
3. Bod er ikke vist i plankartet, og må byggesøkes på vanlig måte.
4. Skiløypetrase samt hoppbakke øst for tomt E10 og E11 skal være ferdigstilt når det er gitt byggetillatelse for 1/3 av de nye hyttene i hyttefeltet.
5. Før det kan gis tillatelse til helårsveg til tomt E22 og E23, må vegen tilfredsstille krav til landbruksveg klasse 3 og avkjørsel til fylkesveg godkjennes av Statens vegvesen.

2.2 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om byggetillatelse for fritidsbolig så skal det medfølge en illustrasjonsplan for opparbeidelse av uteområdet og plassering av garasje/bod for godkjenning. Det tillates ikke utført vesentlig endring av tiltak enn det som er vist i illustrasjonsplanen for opparbeidelse av utomhusarealet.

2.3 Bruk

Konsentrert bebyggelse (tomtene 31-35 og 40-41), tillates seksjonert.

3. REGULERINGSFORMÅL

3.1 Generelt

Eksisterende fritidsboliger er i plankartet benevnt med nr. E1-E24. Nye fritidsboliger er benevnt med nr.: 25-53. Innenfor planens avgrensing kan det nær eksisterende fritidsboliger i gammelt felt vest for vei 2, tillates 7 nye frittliggende fritidsboliger (25-30 og 53). Øst for vei 2 kan det tillates 15 nye frittliggende fritidsboliger (36-39 og 42-46) samt 7 fritidsboliger med to boenheter (31-35 og 40-41) markert med a og b.

3.2 Fritidsbebyggelse (1120)

3.2.1 Byggegrense, størrelse og grad av utnytting

Bortsett fra tomt 25, tomt 53 og tomt 28 som er regulert med særskilt byggegrense og kotehøyde så er bebyggelsens plassering regulert etter bestemmelsene i plan- og bygningsloven.

Innenfor område med frittliggende fritidsbolig (Fbf) og område for konsentrert fritidsbebyggelse (Fbk) så kan område:

- Fbf** med frittliggende fritidsbebyggelse for eksisterende og nye tomter, med unntak av tomt 53, bebygges med fritidsbolig på inntil 120m² BYA og bod på inntil 15m² BYA. Tomt 53 kan bebygges med fritidsbolig på inntil 110m² BYA, inkl. bod.
- Fbk** med tomter for konsentrert fritidsbebyggelse bebygges med fritidsbolig på inntil 160 m² BYA og bod på inntil 30 m² BYA. Bebyggelse kan oppføres vertikaldelt eller hver for seg. Tomt/bolig kan fradeles/seksjoneres.

3.2.2 Mønehøyder, møneretning, særskilte tomtebestemmelser og takform

- Tomtene E1-E24 med eksisterende fritidsboliger samt tomtene 26 og 27 for ny bebyggelse, kan ha mønehøyde på inntil 5,5 meter fra gjennomsnittlig terreng/planert grunn.
- Tomt 25 kan ha mønehøyde inntil 5 meter fra topp grunnmur/såle på kote 581. Det kan for bebyggelsen på tomt 25 kreves særskilt prosjektering samt anleggelse av jordvoll mot hytte E24 for å redusere innsyn.
- Tomt 28 kan ha mønehøyde inntil 5 meter fra topp grunnmur/såle på kote 570. Tomt 28 skal ha møneretning som vist i plankart.
- Ny fritidsbebyggelse på tomtene 29-52 kan ha mønehøyde på inntil 7,5 meter fra gjennomsnittlig terreng/planert grunn.
- Takformen på hovedbygning skal være saltak med minimum takvinkel på 27 grader og maks takvinkel på 34 grader. Pulttak på tilbygg/bod skal harmoniseres med bebyggelsen ellers.
- Takdekke skal være mørkt og matt.
- Tomt 53 kan ha mønehøyde inntil 4,5m fra topp grunnmur/såle på kote 581.
- Det skal sikres adkomst til tomt 25 fra veg p_V1 gjennom tomt 53.

3.2.3 Plassering, utforming og terreng

- Utføres sprenging så skal fylling eller skjæring ikke være høyere enn 1,5 meter uten at de tildekkes med jordmasser. Mur i terreng skal eventuelt oppføres i naturstein.
- Der det er nødvendig å heve terreng for: bebyggelse, tomt eller skitrase så kan fyllingsfoten tillates etablert i grønnstrukturområdet der forholdene ligger til rette for dette.
- Fundament for bygning i gammelt byggeområde kan være inntil 1 meter over terreng.

- Oppføring av gjerder tillates ikke med mindre de er godkjent etter søknad til kommunen.
- Bygg skal tilpasses- og underordne seg omgivende terreng og ikke bryte silhuett.
- Bygningskroppen skal i all vesentlighet bestå av tre og den skal ha mørk brun, sort eller grå farge.

3.3 Samferdsel og teknisk infrastruktur (2000)

Teknisk infrastruktur kan legges i kjøreveg mens trase for VA-anlegg som anlegges i grønnstrukturområdet, skal anlegges- og/eller opparbeides slik at aktivitet for ski, aking og lek ivaretas.

3.3.1 Veg 1-10 (2010)

Vei nr. 1, 2 og 3 skal bygges. Øvrige mindre veier kan etter bestemmelsene bygges som vist i plan med eventuelt avvik på inntil 2 meter etter vanlig søknad.

p_Vf private Veger felles skal anlegges i samsvar med bredder og kurvatur som for 1-3 landbruksveg i vegklasse 3. Veg i vegklasse 3 skal ha fast dekke og snuhammer og tilpasses kjøring for stor traktor med tilhenger/snøryddingsutstyr.

p_Vf private Veger felles, er mindre veier som kan anlegges med minimum 3 meter 5-10 kjørebane med tillegg for nødvendig skulder/skråningsutslag og grøft tilpasset stedlige forhold.

Hvilke veier som er ment for hvilke eiendommer, framgår av oversikten under.

Vei nr.	Vei for adkomst til eiendom	Merknader
p_V1	Alle hytter i delfeltet.	Krav til fast dekke.
p_V2	Alle hytter i delfeltet.	Krav til fast dekke.
p_V3	Alle hytter i delfeltet.	Krav til fast dekke.
p_V5	E21	Krav til fast dekke.
p_V6	Hytte nr. 5 og 19.	Krav til fast dekke.
p_V7	Hytte nr. 4.	Krav til fast dekke.
p_V8	Hytte nr. 7, 8 og 29	Krav til fast dekke.
p_V9	Hytte nr. 44, 45, 46.	Krav til fast dekke.
p_V10	Hytte nr. 10, 11 og 12.	Krav til fast dekke.

- Veger skal bygges på skånsom måte, tilpasses omgivelsene og gjennomføres som fellestiltak der vei blir felles for 2 eller flere eiendommer.
- Sideareal til vei og skråningsutslag skal jordkles for etablering av stedegen vegetasjon.
- Terreng i frisisiktsoner skal ikke være høyere enn tilstøtende vegbane, og vegetasjon eller andre tiltak skal ikke være høyere enn 0,5 meter i forhold til vegbane.

Velia hytteområde, Åseral kommune

4. Avkjørselssted markert med pil på plankartet kan fravikes dersom avkjørsel kan etableres på hensiktsmessig måte annet sted.
5. Avkjørsel til tomt 27 kan skje direkte fra vei 1.
6. Tomt 47 kan ha avkjørsel direkte fra Panoramaveien.

3.3.2 Parkeringsanlegg (2018)

1. Hver eiendom (med unntak for tomt 21) med egen vegadkomst, skal opparbeides med minst 2 bilparkeringsplasser.
2. Areal p_P1, 3 og 4 avsatt til privat parkering opparbeides etter behov. Eiere av tomtene E10-E12 kan hver erverve rett til 2 p-plasser i p_P3. For øvrig erverves bruksrett til parkering i p_P1-4 etter avtale.
3. Det kan i område p_P1 og p_P3 etableres et område for miljøstasjon med innsamlingsbeholdere for avfall. Område for miljøstasjon vil da være felles for tilhørende boenheter/abonnenter i hyttefeltet.

3.4 Naturområde grønnstruktur (3001)

1. Område til naturområde grønnstruktur kan skjøttes som skog tilpasset friluftsinteressene i området.
2. Nødvendig adkomst for drift- og skjøtsel kan skje fra veier i hele området. Påført skade på veier, stier eller terreng, skal snarest rettes opp og senest innen påfølgende vekstsesong.
3. Det kan i grønnstrukturområde anlegges nødvendig teknisk infrastruktur som: kabler og rør samt småbygg for trafo, sentraler og pumpestasjon etter kommunens godkjenning.
4. Likeså kan det i samarbeid med grunneier etter godkjenning av kommunen, opparbeides gangstier og veger og tiltak for lek for felles bruk, herunder tilrettelegging for hoppbakke i sør i planområdet øst for tomtene E10-11.

Dato... 22.03.23



.....
Leiar Hovudutval for drift og utvikling



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68
4540 Åseral

Telefon: 38 28 58 00

Epost: post@aseral.kommune.no

Utskriftsdato:
01.06.2023

Restansar og legalpant

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

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	583	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Velia 27, 4540 ÅSERAL								

Restansar og legalpant registrert på eiendommen

Utestående fordringar som kviler på eiendommen:

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

Eiendomskart for eiendom 4224 - 9/583//

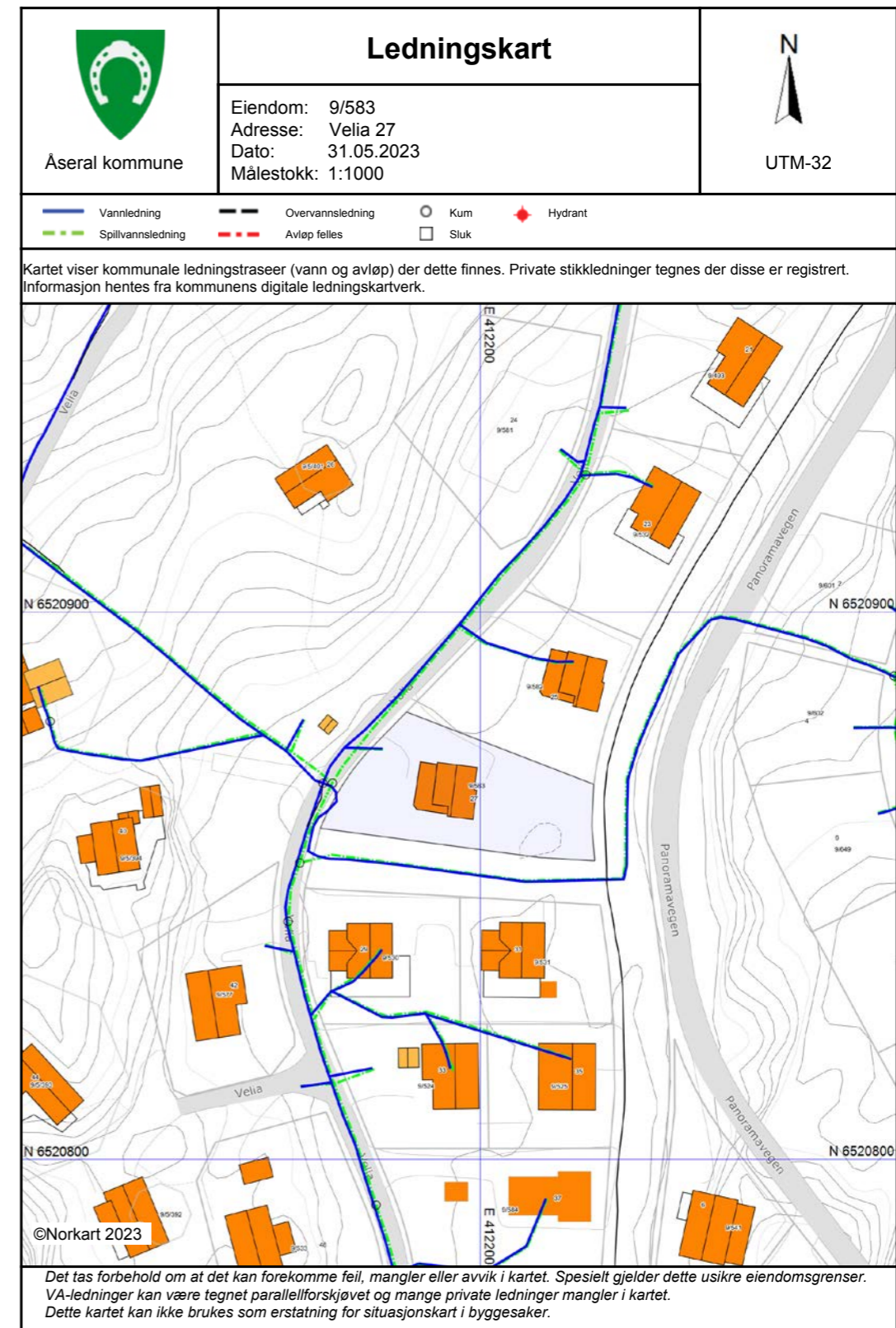


Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- 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 - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgrense - uvis nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	856,50 m ²		Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6520869,49	Øst	412192,01
Grensepunkter						Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde Radius
1	6520855,123922	412210,92494	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	40,50
2	6520854,526729	412220,946903	1 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,04
3	6520860,981068	412220,410502	1 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,48
4	6520868,516	412220,773	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,54
5	6520881,75	412186,52	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	36,72
6	6520874,49	412179,427	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	10,15
7	6520860,49	412170,78	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,54 47,86



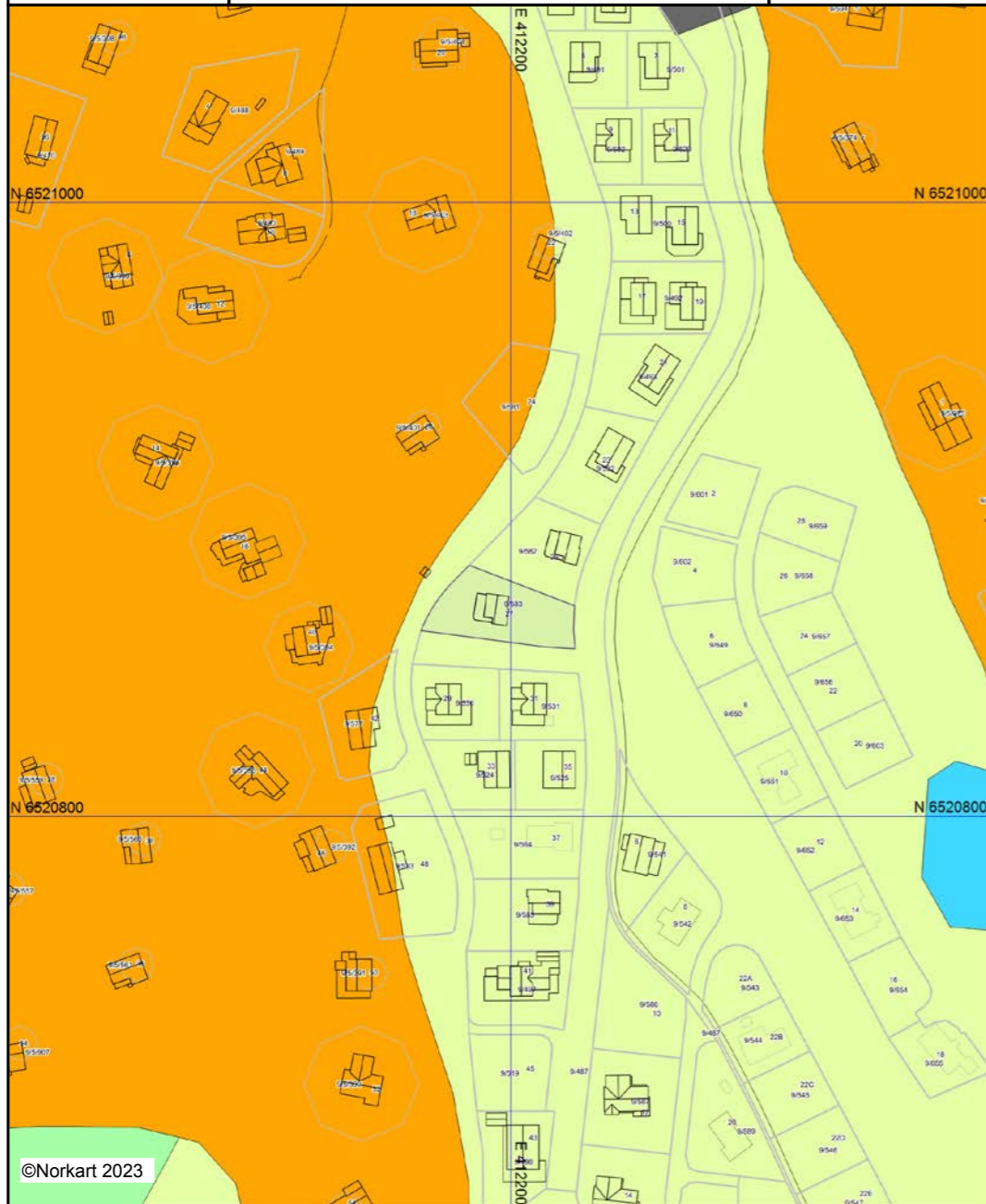


Kommuneplankart

Eiendom: 9/583
 Adresse: Velia 27
 Utskriftsdato: 31.05.2023
 Målestokk: 1:2000



UTM-32



©Norkart 2023

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

Tegnforklaring

- Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)**
- Boligområde - framtidig
- Erverv - nåværende
- Erverv - framtidig
- Fritidsbebyggelse - nåværende
- Fritidsbebyggelse - framtidig
- Kommunalteknisk anlegg - nåværende
- Kommunalteknisk anlegg - framtidig
- Friområde - framtidig
- Idrettsanlegg - nåværende
- Idrettsanlegg - Framtidig
- Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2)**
- LNF-område
- Kommuneplan-Områder for særskilt bruk el**
- LNF-område i sjø og vassdrag - nåværende
- Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjor**
- Parkering - nåværende
- Parkering - framtidig
- Kommuneplan-Oversiktsplanrestriksjoner**
- Nedslagsfelt for drikkevann
- Kommuneplan-Retningslinjer**
- LNF-område hvor landbruk er dominerende
- Nye retningslinjeområder SOSI 4.0
- Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB)**
- Grense for restriksjonsområde
- Grense for retningslinjeområde
- Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008**
- Planområde
- Grense for arealformål
- Hovedveg - nåværende
- Hovedveg - framtidig
- Samleveg - framtidig
- Samleveg - nåværende
- Gangveg - framtidig
- Turveg/turdrag - nåværende
- Abc Kommune(del)plan - påskrift



Delarealer	Delareal 856 m ²
	Formål Fritidsbebyggelse-frittliggende
	Feltnavn 36-39

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	583	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Velia 27, 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
- Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070054
Navn	Kommunedelplan for Bortelid
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.10.2007

Bestemmelser - https://webhotel2.gjstline.no/GisLinePlanarkiv/4224/20070054/Dokumenter/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf

Delarealer **Delareal** 857 m²
Arealbruk LNF-område,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20150073
Navn	Detaljreguleringsplan for Velia
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	20.04.2015

ERKLEVS BYGGTJENESTER AS
Venneslavegen 129
4708 VENNESLA

Dykkar ref.	Vår ref.	Sakshandsamar	Dato
	BYGG-20/00090-10	Martine Hunsbedt	24.03.2021

Ferdigattest fritidsbustad - 9/583, Velia 27, Bortelid

Eigedom (gnr/bnr/fnr/snr): 9 / 583 / 0 / 0
 Ansvarleg søkar: ERKLEVS BYGGTJENESTER AS
 Tiltakshavar: HSH UTVIKLING AS

Ferdigattest jf. Pbl. § 21-10

SØKNADSTYPER:	DOKUMENTDATO:	KOMPLETT MOTTEKE DATO:
Oppmoding om ferdigattest	08.03.2021	23.03.2021

SPESIFIKASJON:		
BYGNINGSTYPER:	TILTAKETS ART/KODE:	BYGNINGSNUMMER:
161: Fritidsbygg; hytter, sommarhus	Nytt bygg	300833207
FERDIGATTEST GJELD:	BRUKSAREAL:	BEBYGD AREAL:
Ny fritidsbustad med carport og bod jf. løyve av: 14.10 2020	Hytte: 98,5 m ² Carport: 18,9 m ² Bod: 5,5 m ² Totalt: 123 m ²	Hytte m/ carport og bod: 94,24 m ² + 1 parkering 18 m ² Totalt: 112,24 m ²

Merknader:

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

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

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

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

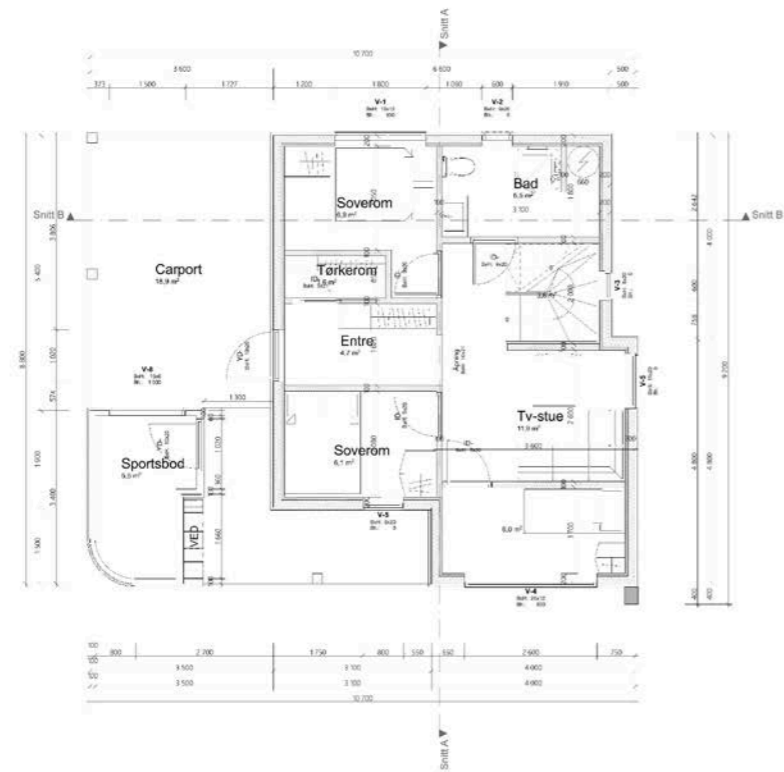
Med helsing

Martine Hunsbedt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur

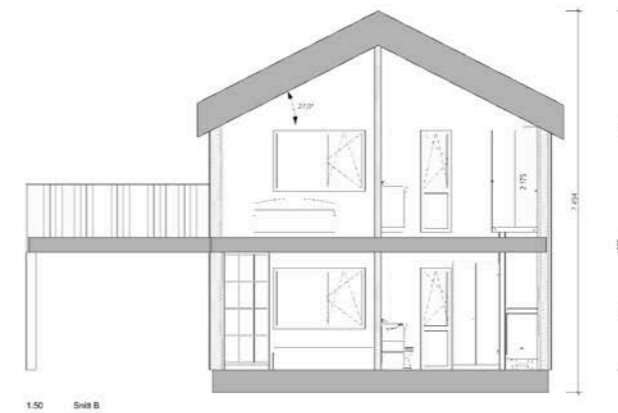
Kopi til:

Utvikling, Hilde Stuestøl Berg
 HÆGEBOSTAD OG ÅSERAL RENOVASJONSSSELKAP-HÅR IKS
 BRANNVESENET SØR IKS
 HSH UTVIKLING AS



Etasje	Lang	Bredde	Areall
1. Etasje	100 m	100 m	45,27
2. Etasje	100 m	100 m	45,27

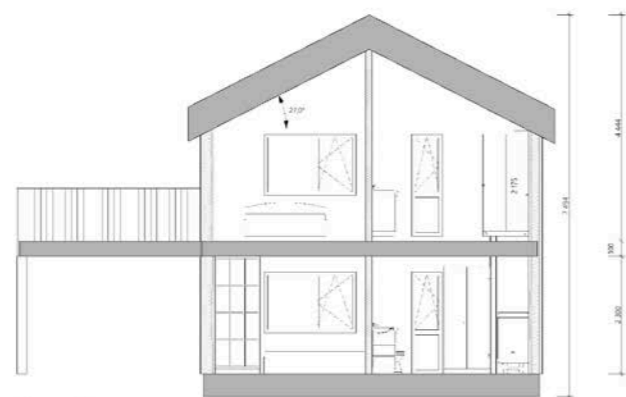
Prosjekt	1.50_1.1	Oppdr	
Dato	24.04.2020	Opp	R.F.
Prosjekt	A12-101	Komm	
Navn: Rytte m/ carport Tittel: Plan 1. Etasje			



1.50 Snitt B

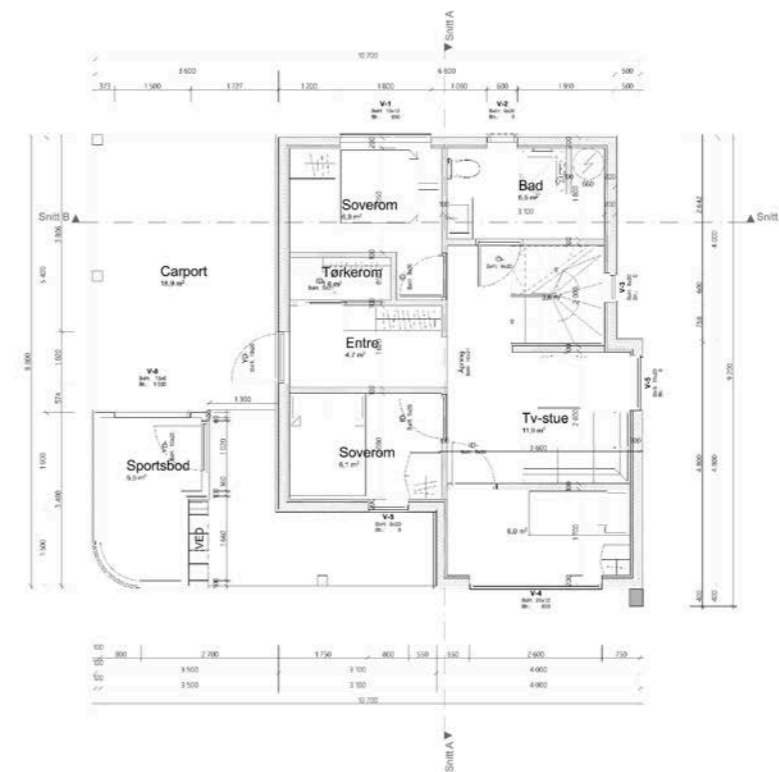
Prosjekt	1.50_1.1	Oppdr	
Dato	24.04.2020	Opp	R.F.
Prosjekt	A12-101	Komm	
Navn: Rytte m/ carport Tittel: Snitt B			





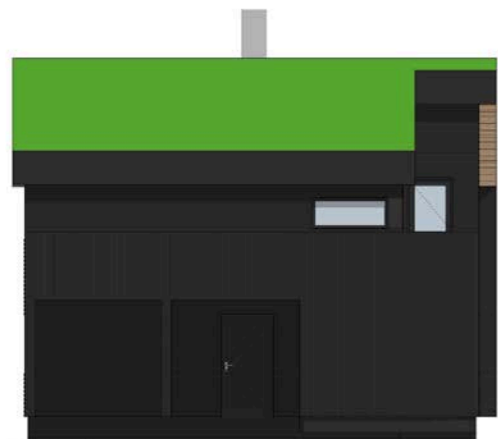
1.50 Snitt B

Skisse	1.50	Ort/Dir																
Dato	24.04.2020	Ark																
Prosjekt	A10-191	Komm																
<table border="1"> <tr> <td>Navn</td> <td>Stad</td> <td>Side</td> <td>Antal</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Rytte m/ carport</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Tittel</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Snitt B</td> </tr> </table>			Navn	Stad	Side	Antal	Rytte m/ carport				Tittel				Snitt B			
Navn	Stad	Side	Antal															
Rytte m/ carport																		
Tittel																		
Snitt B																		
																		



LIVSAREALER			
Etasje	Leq	NO	Antall
1. Etasje			
100 m ² - 10m	60%	60%	45,27
100 m ² - 10m	60%	60%	36,24
2. Etasje			
100 m ² - 10m	60%	60%	45,27

Skisse	1.50 1.1	Ort/Dir																
Dato	24.04.2020	Ark																
Prosjekt	A10-191	Komm																
<table border="1"> <tr> <td>Navn</td> <td>Stad</td> <td>Side</td> <td>Antal</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Rytte m/ carport</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Tittel</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Plan 1. Etasje</td> </tr> </table>			Navn	Stad	Side	Antal	Rytte m/ carport				Tittel				Plan 1. Etasje			
Navn	Stad	Side	Antal															
Rytte m/ carport																		
Tittel																		
Plan 1. Etasje																		
																		



1:50 Fasade Vest



1:50 Fasade Ost

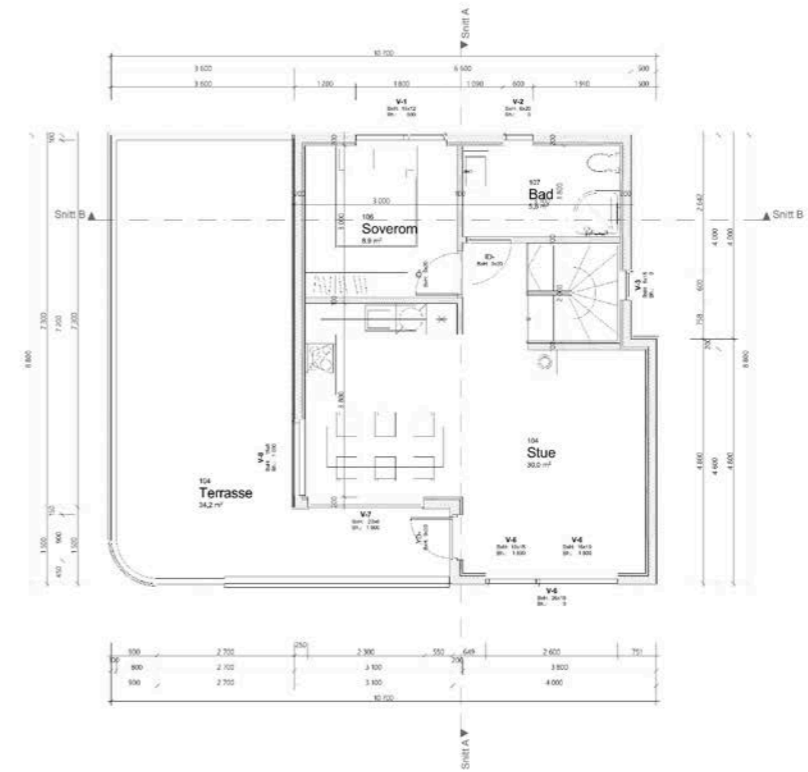


1:50 Fasade Nord



1:50 Fasade Sør

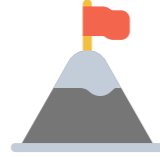
Skisse	1:50	Ort/Dir
Dato	21.04.2020	Ark./P
Prosjekt	ADU-101	Kommune
Navn Rytte m/ carport		
Tittel Fasade		
		



Skisse	1:50	Ort/Dir
Dato	21.04.2020	Ark./P
Prosjekt	ADU-101	Kommune
Navn Rytte m/ carport		
Tittel Plan 2. Etasje		
		

Velia 27

Høyde over havet
573 m



Offentlig transport

✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 40 min 🚗
🚗 Bortelid skisenter Linje 178	6 min 🚶 0.4 km
🚗 Bortelid Linje 178	11 min 🚶 0.9 km

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 39 min 🚗
Arendal	2 t 2 min 🚗
Stavanger	3 t 40 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗 Recharge Bortelid	11 min 🚶
---------------------	----------

Vintersport

Langrenn

- Avstand til nærmeste løype: 317 m
- 131 km preparert løype innenfor 15 km



Alpin

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



Aktiviteter

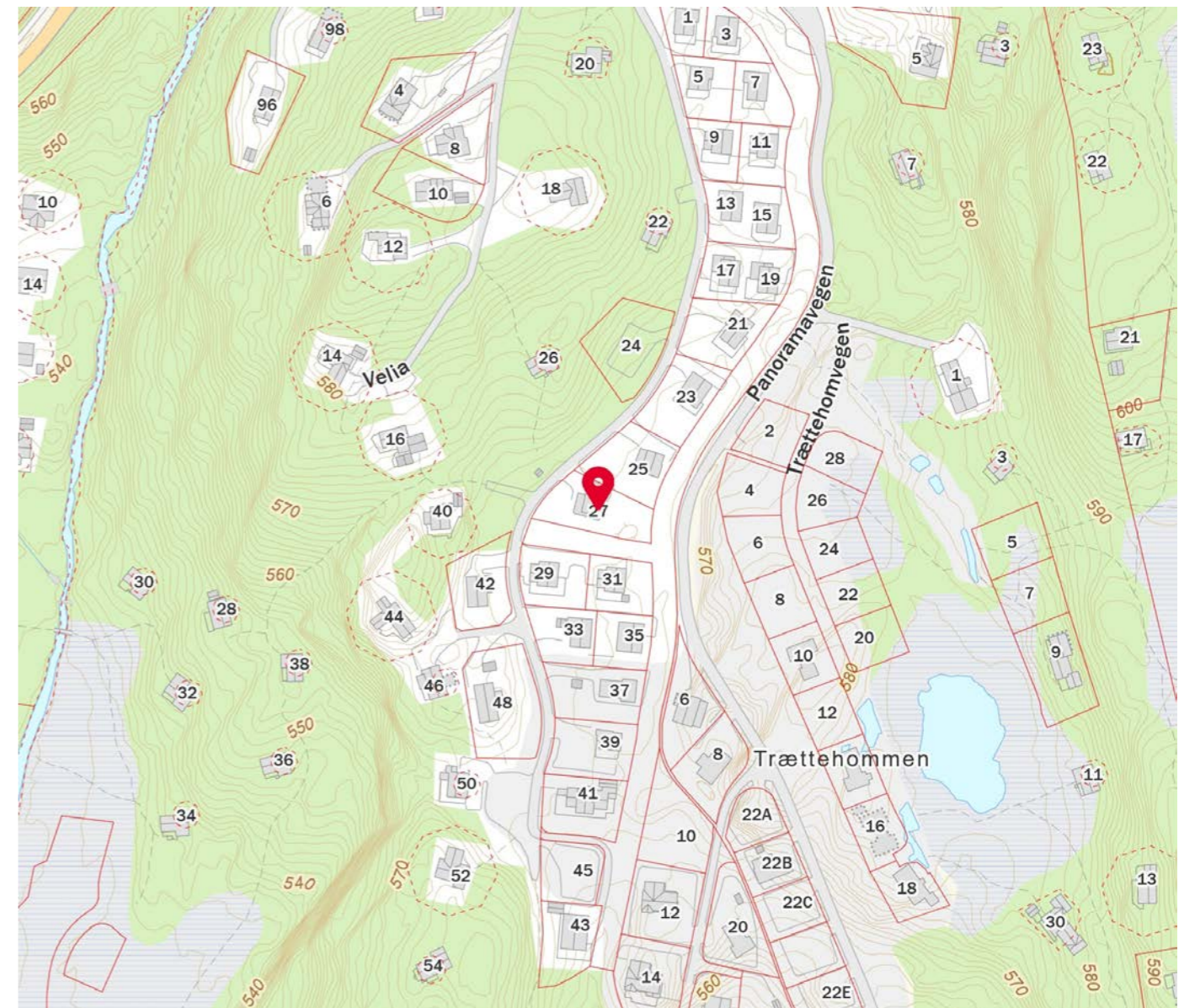
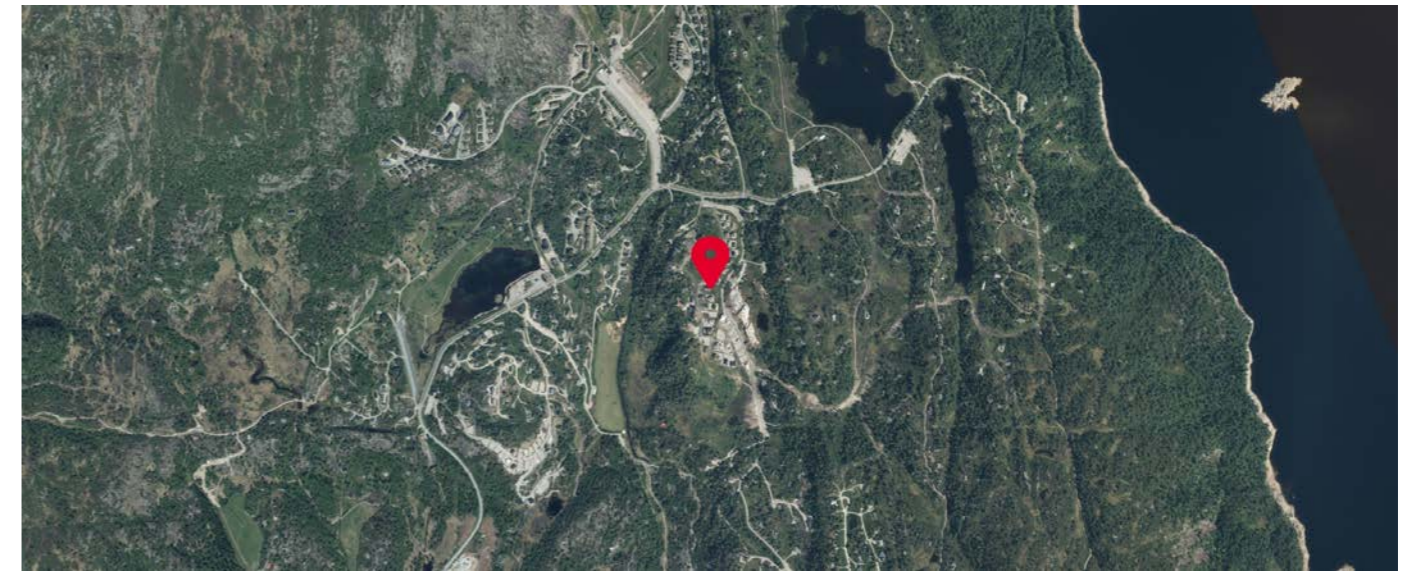
Frisbeegolf	11 min 🚶
Bortelid Skiskytterstadion	11 min 🚶
Minigolf	11 min 🚶

Sport

🏐 Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	15 min 🚗 10.7 km
🏫 Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	33 min 🚗 27.6 km

Dagligvare

Nærbutikken Bortelid	11 min 🚶
----------------------	----------





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 eigeendom (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 **PLUS**

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

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

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

Borettslag/aksjeleilighet:	Kr 5 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 8 900
Ene-/tomanns-/fritidsbolig, tomt:	Kr 12 900

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 3 200/3 600/3 500 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

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

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

HELP
Retts skal være rett. For alle.



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.

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

Viktige avtalerettslige forhold

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

For eiendommen:

Adresse: Velia 27
4540 ÅSERALMeglerforetak: Aktiv Sørlandet
Saksbehandler: Tommy Svendsen

Oppdragsnummer: 1408230248

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: 14.09.2023

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