



EIKERAPEN, påbygget hytte med 3 soverom. Parkering utenfor hytten.

Adresse: **Kovevegen 28** / Poststed: **4544 Fossdal**

Prisantydning: 1.050.000,-
Ligningsverdi:

BTA:
81 m²

BRA:
76 m²

P-ROM:
57 m²





Arealbeskrivelse

Hytten ligger i vakre omgivelser på Eikerapen, med masse av turmuligheter både sommer og vinter. Ellers kan det nevnes at det er hotell i området, varmestue med afterski/underholdning i vintersesongen, minigolf om sommeren, Eikerapen Rootsfestival i august og elbil ladere til de som trenger det.

Beskrivelse

Hytten er påbygget og har 3 soverom, innlagt vann og parkering foran hytten. Påbygget soverom, gang, bod og overbygget inngangsparti.

Bad er oppgradert i 2018. Gulv/belegg på bad fra 2010.

Gulv i hytten er byttet i 2010 og etterisolert, parkett.

Flere nye panelovner i hytten, gardiner, seng/madrasser, lamper, tv, sofa fra 2017/2018.

Er Canal digital parabol montert, og i tillegg er det en ekstra parabol for utenlandske kanaler som er viktig om en vurderer utleie av hytten.

Beliggenhet

Kort avstand til alpinbakken. Naturskjønne omgivelser med aktiviteter hele året.

Alpinbakken har 32 snøkanoner og flotte offpistløyper. Minigolf, kanoturer, fjellvandring på sommertid, og på høsten er Eikerapen kjent for Eikerapen Roots festival. Alpinbakken har varmestue og koselig pub med skjenkebevilling.

Eikerapen Gjestegaard er et nyåpnet hotell med 29 rom, bar, middagsservering og ligger i gangavstand til hytta .

Prisdetaljer

Prisantydning: 1.050.000,-

Areal

BTA: 81 m²

BRA: 76 m²

P-ROM: 57 m²

Antall soverom: 3

Eiendom

Boligtype: Hytte

Eierform: Eier (Selveier)

Gårdsnummer: 30

Bruksnummer: 4

Selger

Navn: Kenneth Michaelsen

E-post: michaelsen@live.no

Telefon: 46668966

Oppvarming

Elektrisk og vedovn



Adkomst

Hytten ligger flott til på Eikerapen med kort vei til skitrekk. Hytten ligger mot toppen av Kovevegen, dette er første vei til høyre etter veien opp til skitrekkeet.

Parkering

Det er en parkeringsplass på plassen foran hytten, og en nede på parkeringsplassen i bunnen av bakken.

Beskaffenhet (Tomt)

Tomten er festetomt og har en årlig leie på 2800kr.

Fasiliteter

Alpinanlegg	Balkong/Terrasse	Bilvei frem
Garasje/P-plass	Peis/Ildsted	Fiskemulighet
Innlagt strøm	Innlagt vann	Turterreng

Andre opplysninger

Kommunale avgifter: 9.137,-

Forkjøpsrett: Nei

Eierskifteforsikring: Nei

Energikarakter: **G**

Betingelser

Eiendommen selges i den forfatning den er under visning, salget følger avhendingslovens § 3-9: "Enda eiedomen er "selt som han er", eller med liknande atterhald, har eiedomen likevel mangel der dette følger av §3-7 eller 3-8. Eiedomen har også mangel dersom han er i vesentlig ringare stand enn kjøperen hadde grunn til å rekne med ut frå kjøpesum og tilhøva ellers". Kjøper kan derfor ikke påberope seg noen andre bestemmelser etter avhl. kapittel 3, enn de regler som er ufravikelige i forbrukerforhold, jfr. avhendingslovens § 3-9, jfr. § 1-2 (2).

Annet

Kjøper oppfordres til å kontrollere reguleringen av strøket og besiktige eiendommen sammen med sakkyndig.

Salgsoppgaven er uforbindtlig og uten ansvar for mulige feil. **BESIKTIGELSE:** Etter avtale med selger.



Skal du også selge bolig?
Gjør det uten megler til en langt rimeligere pris!

.....

Kontakt oss i dag for å komme i gang!

.....

Vi tilbyr Norges beste løsninger for boligsalg uten megler.
Ingen megler betyr ingen provisjon. Vi har faste, lave priser.
Tilbudet gjelder i hele Norge!

Ring oss på 21 60 90 90
eller send e-post: salg@selgprivat.no

Tilhørighet

Kommune	Åseral
Grunnkrets	Ørevatn
Høyde over havet	380 m


Transport

	Kristiansand Kjevik	87.3 km
	Sveindal	17.6 km
	Kristiansand	83.9 km
	Stavanger	197.7 km
	Skien	230.2 km
	Tønsberg	273.2 km
	Kongsberg	287.1 km
	Drammen	327.1 km

Fritid

	Eikerapen Roots Festival	0.5 km
	Eikerapen Alpinsenter - nede	0.6 km
	Eikerapen Alpinsenter - oppe	1 km*
	Lordestova	11.2 km
	Bygdeutstillingen i Åseral	11.5 km
	Kyrkjebygd fleirbrukshall (kulturbygg)	11.5 km
	Åseral kirke	11.6 km
	Kollemo stadion øst	17.4 km*
	Kollemo stadion vest	17.6 km*
	Byremohallen	27.2 km
	Byremo gress	27.5 km
	Atelier Haakon	28.6 km

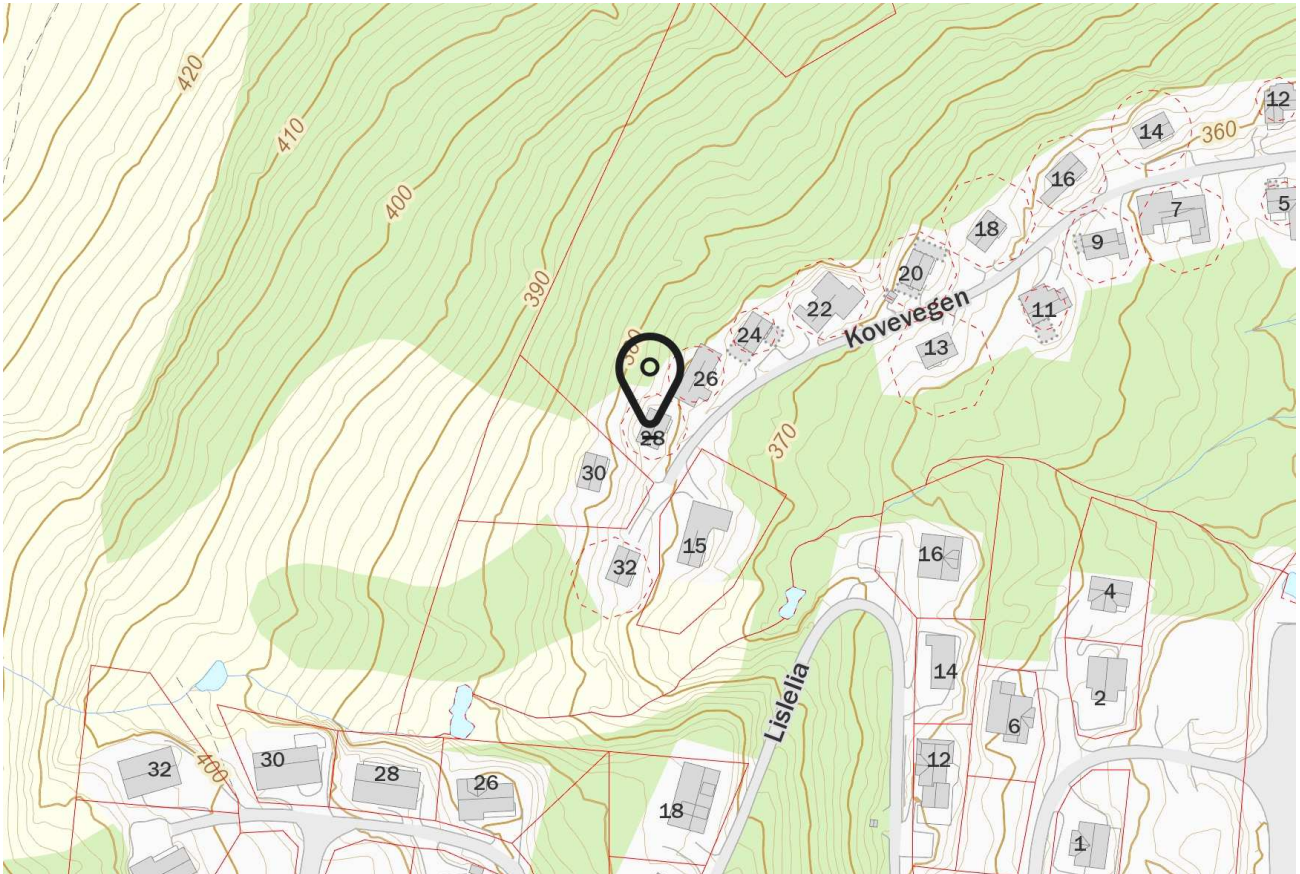
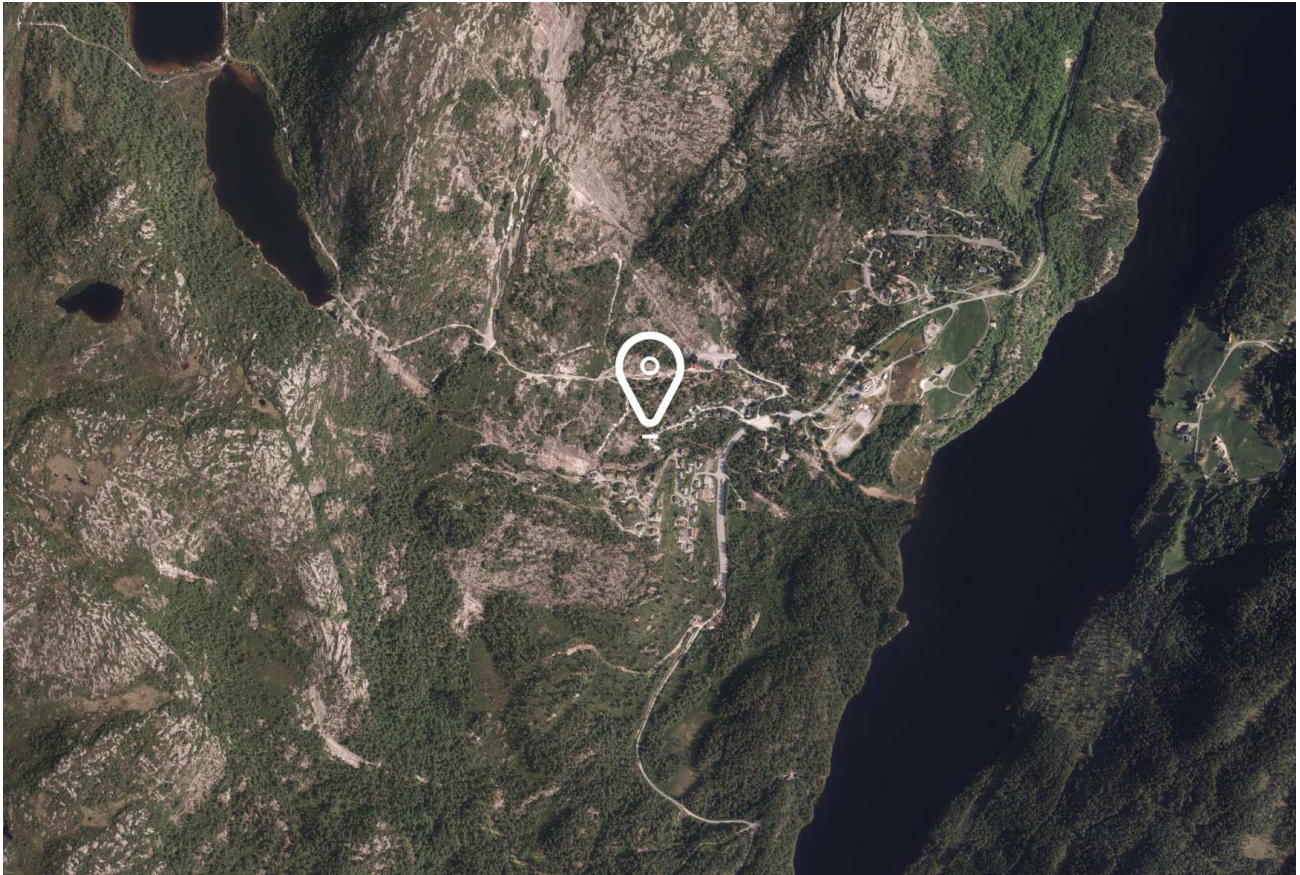
Varer/tjenester

	Coop Marked Åseral	11.2 km
	Joker Byremo	27.7 km

Om stedet

Kyrkjebygda er kommune- og administrasjonssenter i Åseral kommune. Selve kommunen Åseral er en kraftkommune, og kommune der det satses stort på hytteutbygging og vintersport. De tre stedene Bortelid, Ljosland og Eikerapen, ligger kort veg fra kommunesenteret. Disse områdene er i sterk utvikling med stor byggeaktivitet. I Kyrkjebygd finner du bank, daglivarehandel med post, kafè, byggshop, snøscooter/atv butikk, bensinstasjon og mye mer.

Kilde: Åseral kommune, Wikipedia



Kartene er levert av Geodata AS. Kartene skal ikke brukes som kilde eller fasit på f.eks. fradelinger, sammenføringer, grenser, da kommunene tilbyr mer oppdaterte kart for dette formålet. Copyright © Eiendomsprofil AS 2018



NS3600 - Eierskifterapport

Type bolig: FRITIDSBYGG(HYTTERSOMMERH. OL
Kovevegen 28
4544, FOSSDAL

Utført av:
Kristian Torland
Byggfysikk AS
Solskivegata 6, 4515 Mandal



Byggfysikk AS



Takstmann & Byggmester Kristian Torland mob: 992 76 076
Org nr: 998 538 211 mva_email: Byggfysikk@byggfysikk.no



99276076
Ktorland@gmail.com

0	TG 0	Ingen avvik
15	TG 1	Mindre eller moderate avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Rapporten er bygget på NS 3600, med stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.

Dersom det er pågående byggesaker, manglende ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse, vil informasjon om dette stå på siste side av rapporten under overskriften «vær oppmerksom på» - Se for øvrig eiers egenerklæring.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egne instrumenter og registreringer.

Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskille ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik.

Alle bygningsdeler blir undersøkt med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter.

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsrapport TG0, det vil si uten skader (nytt) og dokumentert fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet.

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

AVGRENSNINGER:

NS3600 - EIERSKIFTERAPPORT er godkjent av Byggmesternes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

LEVETIDSBETRAKNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskiftning av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

TG0	Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt frem.
TG1	Som TG0, men bygningsdelen har slitasje uten at tiltak anses nødvendig.
TG2	Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller <ul style="list-style-type: none"> • det er kort gjenværende brukstid; eller • bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller • det foreligger ikke dokumentasjon for fagmessig utførelse, selv om bygningsdelen er ny; eller • det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller • det er en særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.
TG3	Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller <ul style="list-style-type: none"> • det er fare for liv og helse; eller • det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller • det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TGIU	TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller <ul style="list-style-type: none"> • bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

ELEKTISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjonen ved eierskifte.

Det kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

3

INFORMASJON OM OPPDRAGET

Befaringsdato: 16.11.2018	Rapportdato: 19.11.2018
Bestiller/rekvirent av rapport: Kenneth Michaelsen	

HJEMMELSHAVERE

Navn: Kenneth Michaelsen	Tilstede ved inspeksjon: Nei
Navn: Kaja Michaelsen	Tilstede ved inspeksjon: Nei

4

INFORMASJON OM TAKSTMANNEN

Navn: Kristian Torland	Firma: Byggfysikk AS
Adresse: Solskivegata 6, 4515 Mandal	
Telefon: 99276076	E-post: Ktorland@gmail.com
Om takstmannen: Takstmann og Byggmester med over 16 års erfaring fra nybygg, restaurering samt kontroll av våtrom/lufttetthet.	
Dato: 19.11.2018	Sted: Mandal

5

BOLIGINFORMASJON

Adresse: Kovevegen 28, 4544 FOSSDAL	
Kommunenummer: 1026	Gårdsnummer: 30
Bruksnummer: 4	Seksjonsnummer: 0
Boligtype: FRITIDSBYGG(HYTTERSOMMERH. OL)	Byggeår: 1977
Tomt: Festetomt	Tomteareal: 0 kvm
<p>Generell beskrivelse av boligen</p> <p>Flott hytte beliggende i vel etablert hyttefelt på Eikerapen. Hytten er bygget på og modernisert i 2010, samt innredning bad i år. Hytten er bygget på pilarer som står på fjell. Kledning på vegg, Shingel på tak, de fleste vinduer av isoler glass. Hytten generelt fremstår i bra stand.</p> <p>Kostnadmessig så må man beregne utskiftning av diverse vinduer etterhvert. Samt det kan anbefales å montere takrenne på hyttens bakside.</p> <p>Ellers av avvik så kan det nevnes at badet ikke tilfredsstillter dagens krav til utførelse, men slik badet er bygget opp har dette lite betydning da alt av eventuelt lekkasjevann vil ledes til sluk.</p> <p>Det ble observert dannelser av svertesopp på rupanell på kaldt loft dette kommer mest sannsynligvis av punktert dampsperre.</p> <p>Det ble observert musetetning i raft/gesims, samt kun lufting mellom over og underbord på kledning.</p> <p>Eierskifterapport må leses i sin helhet. Viser ellers til egenerklæring fra nåværende eier.</p> <p>Spørsmål vedrørende rapport kan rettes til undertegnede på mobil 99276076.</p>	

6

AREALINFORMASJON

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. BRA er bruksarealet av boligen som tilsvarer bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger. Måleverdige arealer: Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

1.ETASJE			
Bruttoareal 81	Primærrom 57	SekundærRom 17	BRA (P-ROM + S-ROM) 74
Beskrivelse primærrom Gang, 3 sov, bad, stue/kjøkken, gang		Beskrivelse sekundærrom Uisolert vindfang, bod	

TOTALT			
Bruttoareal 81	Primærrom 57	SekundærRom 17	BRA (P-ROM + S-ROM) 74

Beskrivelse av areal Bruttoareal og uisolert vindfang er estimert.
--

7	GRUNN/FUNDAMENT	TG-1
----------	------------------------	-------------

TG-1	GRUNN / FUNDAMENT / UTVENDIG GRUNNMUR
-------------	--

Her vurderes: Fundament, søyler og pilarer dersom det er tilgjengelig. Byggegrunn angis hvis kjent. Dersom grunnmur vurderes det om det er sprekker, riss, avskalling eller setninger. Gulv på grunn vurderes med hensyn til skjevheter og fukt. Grunnundersøkelser foretas ikke.

Type Fundament/Grunnmur Søyler/Pillarer
Kommentarer Hytten er satt på fjell og bygget på pilarer. Det ble ikke funnet nevneverdige avvik i forhold til det som kan forventes ut i fra alderen.

TG-1	SPREKKER/RISS MUR
-------------	--------------------------

Er det synlige sprekker eller riss i muren? Nei
--

KRYPKJELLER

Her vurderes: (utvendig) om det er tilstrekkelig terrengfall og drenering. (Innvendig) om det er tilstrekkelig luftgjennomstrømning, overflater kontrolleres for zoologiske eller biologiske skadegjørere og råteangrep. I tillegg vurderes luftfuktighet og fuktsperre mot grunn.

Er det krypkjeller i boligen? Nei
--

Totalvurdering av krypkjeller

TG-1	DRENERING
-------------	------------------

Her vurderes: funksjon av drenering fra innvendige inspeksjoner og ut ifra alder.

Er det gjennomførte arbeider etter originalt byggeår? Nei

Synlig grunnmursplast og topplst? Nei

Terrengfall fra grunnmur Ja

Kommentarer

Terrengtet heller riktig i forhold til hytten og dets pilarer.

Takvann/nedløp til terreng Ja

Kommentarer

Framsiden går takrenner ned til terreng.

Totalvurdering av drenering

Det er lagt plater på hyttens bakside for å minske pålastning av snø og fukt mot yttervegg. Vann føres langs med fjell som skråner fra baksiden mot framside.

8

BALKONG/ TERRASSE

TG-1

Her vurderes: avvik i forhold til sprekker og råte. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Fall og innfesting vurderes også.

Hvor Rundt front av hytte.

Type Veranda

Kommentarer

Veranda fremstår i bra stand med normal vedlikehold.

Konstruksjon: Er det synlige tegn til feilkonstruksjon/svikt? Nei

Forskriftsmessig rekkverkshøyde Ja

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket? Nei

Er det etablert tilstrekkelig fall/avrenning? Nei

Kommentarer

Ikke relevant

Totalvurdering

Trekonstruksjoner med dekke av terrassebord i trevirke.

9

VINDUER/DØRER

TG-2

Punkterte glass Nei

Kommentarer

Det ble ikke registrert noen punkterte vindusglass under befaringsdagen.

Beskrivelse

Noe varierende årsmodeller på vinduer/dører. De fleste vinduer med isolerglass. Ytterdør ved uisolert vindfang må smøres i hengsler da den er treg å åpne. Dør til veranda fra uisolert vindfang er moden for utskifting. Noen vinduer har litt råte dannelse i bunn, samt noen henger i karm. TG settes grunnet alder vinduer, samt noen av dørene.

- Trevinduer en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/40/60 år.

- Tredører/aluminiumsdører en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/30/40 år.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Fungerer med dagens tilstand. Men det kan anbefales planlegging av utskifninger av vinduer, samt ytterdør mot uisolert vindfang og verandadør fra vindfang grunnet alder og slitasje.

10

YTTERTAK

TG-1

GENERELL INFORMASJON

Inspisert fra På tak

Kommentarer

Shingel på tak.

TG-1

TAKKONSTRUKSJON

Takkonstruksjon: Her vurderes: svai, svanker, om det er spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere, tetthet rundt gjennomføringer, lufting og tilstrekkelig ventilasjon.

Takkonstruksjon Saltak, Pulttak

Kommentarer

Hytten består for det meste av saltak med pulttak over uisolert vindfang samt påbygd bod.

Er det sylige tegn til svanker/konstruksjonssvikt Nei

Er det etablert tilstrekkelig lufting av takkonstruksjonen? Ja

Kommentarer

Det registreres luftespalter under tak utstikk. Samt ventiler i gavler. Uisolert vindfang har boret hull i gesims.

Totalvurdering av takkonstruksjonen

Vurdering

Fremstår i god stand.

TG-1

TAKTEKKING OG BESLAG

Taktekking og beslag: Her vurderes: taktekkingen med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden.

Type tekking Shingel

Kommentarer

Shingel antas fra ombyggingsår 2010.

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer? Nei

Kommentarer

Ikke funnet visuelle avvik. Fremstår i god stand.

Ufagmessige detaljer Nei

Totalvurdering av taktekkning og beslag

Vurdering

Taktekking fremstår visuelt sett i god stand på befaringdagen.
- Asfaltshingel en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 20/25/30 år.

TG-1 RENNER OG NEDLØP

Renner og nedløp: Her vurderes: taktekkningen med hensyn til materialvalg, innfesting og overganger. TG angis på bakgrunn av alder, materialer og den faktiske tilstanden.

Er det synlige tegn til avvik på renner og nedløp? Ja

Kommentarer

Ikke montert takrenner på bakside kun takfotbeslag. Ellers fremstår renner og nedløp i plast i god stand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Det kan anbefales å montere takrenner på bakside.

11 YTTERVEGGER

TG-1

TG-1 UTVENDIG FLATER

Fasade Liggende kledning, Stående kledning

Kommentarer

For det meste stående kledning. Uisolert vindfang er med liggende kledning.

Lufting av kledning Nei

Kommentarer

Kun lufting mellom over og underbord. Det anbefales lufting mellom lekter i tillegg.

Fuktskade/sopp/råte Nei

Kommentarer

Kledning fremstår i bra stand med normal slitasje. Normalt vedlikehold må beregnes.

TG-1 VEGGKONSTRUKSJON

Er det synlige skjevheter/riss/sprekker/setninger? Nei

Musetetting Ja

Kommentarer

Det er montert på deler av hytte musetetting i raft/gesims (overgang vegg/tak). Ellers observert musetetting bak kledning på plasser man kommer til. Ettersom musetetting er etter påført ved raft, kan dette tyde på ett problem med mus. Nåværende eier opplyser at han ikke har hatt problemer.

Totalvurdering av veggkonstruksjon

Vurdering

Selve veggkonstruksjonen ble ikke inspisert da det er en lukket konstruksjon. For inspeksjon kreves destruktive åpninger, noe som ikke ble foretatt på befaringdagen.

12

ELEKTRISK

Det elektriske anlegget er ikke vurdert i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

Foreligger det samsvarserklæring? Nei

Kommentarer

Samsvarserklæring foreligger ikke under befaring.

Type sikringer Skrusikring

Kommentarer

Sikringssskap fra opprinnelig byggeår. 8 kurser.

Beskrivelse av elektrisk anlegg

Etter ombygging av hytte er det meste av det elektriske anlegget byttet. Men noe fra opprinnelig byggeår, samt sikringssskap. De fleste rom inneholder vegghengt ovn.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Kontakte sertifisert elektriker til å ta en vurdering. Skifte til automatsikringer.

13

ETASJESKILLE

Finnes ikke/ikke relevant

14

ILDSTED

TG-1

Type pipe Stål

Kommentarer

Ved ovn med glass front. Stålpipes til over tak.

Er avstanden til brennbar materiale forskriftsmessig? Ja

Kommentarer

Brannmursplate montert på vegg. Plate på gulv.

Totalvurdering

Fremstår i bra stand. Antatt skiftet under ombygging.

15

KJØKKEN

TG-1

Her vurderes: om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. For øvrig vurderes vanntrykk, avløp, ventilasjon og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det søkt etter fukt rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin Ja

Kommentarer

Tørt under befaring. Vann var slått av. Er montert sluk i gulv under vask.

Fungerer avtrekk over komfyr Ja

Kommentarer

Mekanisk avtrekk.

Beskrivelse av kjøkken

Kjøkken fronter i furu. Fremstår i god stand med normal bruksslitasje.

16

LOVLIGHET

Det tas forbehold om at takstmann er gitt riktige opplysninger om lovligheter. Takstmannens undersøkelser overtar ikke for selgers opplysningsplikt og ikke for kjøpers undersøkelsesplikt.

Er selgers egenerklærings skjema fremvist på befaring? Ja

Kommentarer

Nåværende Selger oppgir at tidligere selger renoverte hytten grunnet vannskade på gulv, samt bygget på hytten. Hele gulvet er skiftet og ny isolasjon er antatt lagt i 2010.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Nei

Kommentarer

Papirer fra Åseral kommune er mottatt med tegning på deler av ombygging fra 2010. Uisolert vindfang mot sør samt bod og gang mot nord er ikke tegnet inn her. Bygningen er kun registrert som tatt i bruk dato: 22.03.2006

Er det opplyst om bruksendring på boligen etter byggeår? Ja

Kommentarer

Det er levert inn tegninger på deler av ombygging i 2010.

Er det fremlagt dokumentasjon på bruksendring? Ja

Kommentarer

Kun på deler av hytte.

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

Totalvurdering

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selger opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Kan anbefales å sjekke nærmere ut vedrørende ferdigattest og hva som er tegnet inn og eventuelt godkjent med kommunen. Se salgsdokumentasjon og egenerklæring for mer informasjon.

17

TRAPP INNGANGSPARTI

TG-1

Her vurderes: avvik i forhold til sprekker og råte. Rekkverk vurderes også i forhold til høyde og barnesikring. Undersøkelsen omfatter kun visuell observasjon.

Totalvurdering

Trapp i trekonstruksjoner med rekkverk/håndlist.

Her vurderes: vannrør og avløpsrør. Vurderingene gjelder kun alder og materialvalg ut fra visuelle observasjoner eller opplysninger som fremgår av fremlagte tegninger, byggebeskrivelse eller andre godkjente dokumenter. Eventuelt (Rør, vannavstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder).

Totalvurdering

Kobber rør er brukt som røropplegg. varmtvannsbereder plassert på bad. Vannet var stengt under befarig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Det anbefales rør i rør ved utskifting.

Her vurderes: om det er riss eller sprekker i fuger og fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk.

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv. Panel på vegger og tak.

Tilstrekkelig fall til sluk Nei

Kommentarer

Registrert fall til sluk tilfredsstillende ikke anbefalte løsninger men vurderes å være tilstrekkelig da vann ledes til sluk og oppkant er godkjent ved dør og vegger. Men TG2 settes grunnet manglende fall etter krav.

Føres lekkasjevann til sluk Ja

Kommentarer

VVS bereder ledes til sluk vaskemaskin.

Gir våtrommet preg av ufagmessig utførelse Nei

Er det tegn til skader/riss/sprekker i overflater i områder utsatt for vann i brukssituasjon eller lekkasje? Nei

Spor etter biologiske skadegjørere (svertesopp o.l.) Nei

Totalvurdering av overflater

Overflater fremstår med normal slitasje. Nytt belegg i 2010.

- Våtromsbelegg har en forventet tid for utskifting på: Kort/middels/lang - 10/20/30 år.

TG2 settes grunnet panel på vegger, samt for lite fall i forhold krav.

Her vurderes: membran ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad.

Er sluket tilgjengelig for inspeksjon? Nei

Synlig mansjett og klemring? Nei

Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

Belegg på gulv fra 2010. Ikke tilgjengelig for inspeksjon vedrørende klemt rundt klemring. Men antas å være klemt da belegg er synlig med nedbøy og ligger tett mot gulv hvor man kan skimte sluk.

Her vurderes: (Sanitær) riss, sprekker, svelling, skjolder, merker fra avdrypp. (Ventilasjon) om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingaggregat, samt overstrømnings mulighet (tilluft) fra tilstøtende rom.

Er våtrommet ventilert? Ja

Kommentarer

Elektrisk vifte montert.

Er det etablert tilluft til rommet? Nei

Kommentarer

Det mangler tilluft.

Er det vegghengt toalett? Nei

Kommentarer

Gulvmontert toalett. Mangler en skrue mot gulv.

Totalvurdering av sanitær og ventilasjon

Fremstår i bra stand. Kan anbefales å lage tilluft fra dør.

Badet inneholder:

- Gulvmontert toalett
- Benkeskap med servant
- Speilskap
- Opplegg for vaskemaskin
- Dusjkabinett

Her vurderes: om det er fuktighet, ved å sjekke fra tilstøtende rom og underliggende himling.

Fuktmåling

Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befarings, uten at det ble indikert forhøyede fuktmålinger.

DOKUMENTASJON

Her vurderes: fremlagt dokumentasjon for membran, og eventuelle tekniske og elektriske anlegg.

Dokumentasjon Nei

ANBEFALTE TILTAK / YTTERLIGERE UNDERSØKELSER ANBEFALES

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja

Kommentarer

Dusjkabinett må brukes grunnet panel på vegger.

Finnes ikke/ikke relevant

Finnes ikke/ikke relevant

Her vurderes: (innvendig) på overflater kontrolleres det om det finnes fuktskjolder, støvkondens, heksesot, svertesopp og spor etter zoologiske og biologiske skadegjørere. Det gjøres fysiske inngrep ved mistanke om avvik i konstruksjonen.

Type loft Uinnredet**Er loftet inspiserbart (f. eks gjennom loftsluke)?** Ja**Kommentarer**

Loftsluke i gang men undertegnede fikk bare sett fra stol i åpningen grunnet manglende stige/trapp.

Er det funnet avvik ved inspeksjon (f.eks sprekker, fukt, sopp eller spor etter skadedyr)? Ja**Kommentarer**

Det ble registrert dannelse av svertesopp i rupanel. Det ble registrert spor etter mus, undertegnede regner med at det derav er musetettning i raft/gesims. Nåværende eier har ikke registrert mus i hytten.

Lufting av konstruksjonen Ja**Er isolasjonen godt tilpasset konstruksjonen?** Ja**Kommentarer**

Anbefales å sjekke dette nøyere, men det ble observert isolasjon på kald loftet.

Totalvurdering

Shingel antass å være skiftet på tak utsiden for ca. 10 år siden. TG2 settes derav grunnet sopp/fukt utslag i rupanel. Prikkene/svertesoppen i taket kommer mest sannsynligvis av punktert dampspærre, hvorav kald og varm luft møtes. Dette er ett normalt problem som går igjen i boliger fra byggeår. Kan anbefales å få en fagkyndig til å ta en videre vurdering av loft for eventuell fukt/skade.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales Ja**Kommentarer**

Det kan anbefales å ta en inspeksjon på loft får å sjekke ut om det er eventuelle fuktslag/skadedyr. Prikkene/svertesoppen i taket kommer mest sannsynligvis av punktert dampspærre, hvorav kald og varm luft møtes. Mulig å installere en rotoravfukter. Anbefales å holdes under oppsyn. I forhold til skadedyr så er det utvendig musetettning i raft som er årsak til anbefaling.

TAKSTMANNENS VURDERING VED TG2:

VINDUER/DØRER

Fungerer med dagens tilstand. Men det kan anbefales planlegging av utskiftinger av vinduer, samt ytterdør mot uisolert vindfang og verandadør fra vindfang grunnet alder og slitasje.

BAD

Dusjkabinett må brukes grunnet panel på vegger.

KALDT LOFT

Det kan anbefales å ta en inspeksjon på loft får å sjekke ut om det er eventuelle fuktslag/skadedyr. Prikkene/svertesoppen i taket kommer mest sannsynligvis av punktert dampspærre, hvorav kald og varm luft møtes. Mulig å installere en rotoravfukter. Anbefales å holdes under oppsyn. I forhold til skadedyr så er det utvendig musettettning i raft som er årsak til anbefaling.



VÆR OPPMERKSOM PÅ:

IKKE FREMLAGT FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Papirer fra Åseral kommune er mottatt med tegning på deler av ombygging fra 2010. Uisolert vindfang mot sør samt bod og gang mot nord er ikke tegnet inn her. Bygningen er kun registrert som tatt i bruk dato: 22.03.2006



Generelle opplysninger

Salgsoppgave

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til taksmann samt opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører eller andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrenser stemmer med de grenser/gjerder/beplantning som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelig byggemeldte/godkjente. Innholdet i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.

Verditakst

Verditakst utarbeides på grunnlag av taksmannens befaring og oppmåling av boligen. Rapporten inneholder en teknisk beskrivelse av boligen sammen med arealene som er beregnet på grunnlag av oppmålingen. Rapporten vil inneholde en enkel beskrivelse av vedlikeholdet av boligen, dog uten at det er gjort grundige undersøkelser av den tekniske tilstanden. Verdien beregnes etter vurdering av beliggenhet med en vurdering av utsikt, sol, kommunikasjon, butikker, barneskole og lignende.

Boligsalgsrapport

Boligsalgsrapport er i prinsippet en tilstandsrapport, men det blir spesielt lagt vekt på å vurdere de byggetekniske forholdene som er særlig relevante ved eierskifte. Mens en tilstandsrapport kan være aktuell i alle sammenhenger er boligsalgsrapporten spesielt utviklet for bruk ved eierskifte. Boligsalgsrapporten erstatter ikke selgerens opplysningsplikt eller kjøperens plikt til selv å undersøke boligen som skal kjøpes.

Selgers egenerklæring

Kjøper oppfordres til å lese selgers egenerklæring og oppfylle sin undersøkelsesplikt i henhold til avhendingsloven § 3-10. Selger kan ha tegnet eierskifteforsikring. Dette vil fremkomme av selgers egenerklæring.

Energimerking

Alle boliger, fritidsboliger og yrkesbygg over 50 kvadratmeter som skal selges eller leies, skal ha en energiattest. Energiattesten består av et energimerke som viser bygningens energistandard. Målet er å øke bevisstheten om energibruk og løsninger som kan gjøre boligen eller bygningen mer energieffektiv. Energikarakteren forteller hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Oppvarmingskarakteren forteller om boligen kan benytte fornybare energikilder som fjernvarme, solenergi mv til oppvarming (andre energikilder enn elektrisitet, olje og gass).

Budgivning

Hvis du under visningen finner eiendommen interessant, bør du notere ditt navn og telefonnummer på listen over interessenter for eiendommen. Denne skal ligge lett tilgjengelig under visningen. Dersom du etter visning ønsker å kjøpe eiendommen, bør du snarest inngi skriftlig bud på budskjemaet vedlagt dette prospektet. Budet må blant annet inneholde opplysninger om finansiering, og er bindende

for budgiver ut akseptfristen. Budet inngis direkte til selger. Du bør ikke sette kortere akseptfrist enn at selger har mulighet til å informere andre interessenter. Merk at eiendommen kan selges uten at alle interessenter får beskjed om dette. Selger forbeholder seg retten til selv å bestemme kjøper, og kan forkaste ethvert tilbud uten begrunnelse.

Avtalerettslige forhold

Det er ingen angrerett ved kjøp og salg av fast eiendom. Når budet er kommet til selger, kan det 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 beskjed fra selger om at eiendommen er solgt til en annen. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Når aksept av et bud gis til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale. Et eventuelt motbud fra selger til kjøper, er bindende for selger og medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Omkostninger

Følgende omkostninger betales av kjøper i tillegg til kjøpesummen:

Andels-/obligasjonsleilighet

Tinglysingsgebyr skjøte, kr 430,-
Tinglysingsgebyr pantedokument, kr. 430,-/stk.
Attestgebyr, kr. 1.000,-
For borettslagsleiligheter er det lovpålagt at selger betaler Eierskiftegebyr, normalt kr. 4.300,- / 3.440,-
Tinglysingsgebyr sikringsobligasjon kr. 430,-

Aksjeleilighet

Her er gebyrene avhengige av forretningsførers priser, normalt:
Registrering av kjøpekontrakt, kr. 525,-
Registrering pantedokument, kr. 525,-/stk
Eierskiftegebyr, normalt kr. 4.300,-

Eiet seksjon eller enebolig

Tingl.gebyr skjøte/festekontrakt, kr. 525,-
Dokumentavgift (2,5% av kjøpesum)
Tinglysingsgebyr pantedokument, kr. 525,-/stk.
Attestgebyr, innhenting av heftelser mv., kr. 1.000,-
Eventuelt eierskiftegebyr, normalt kr. 4.300,-

Solgt "som den er"

Boligen selges som den er, jfr. Avhendingslovens § 3-9. Mangler som kan påberopes er da bare det som fremgår av Avhendingsloven § 3-7 "manglende opplysninger om boligen", § 3-8 "uriktige opplysninger om boligen" og § 3-9 "dersom boligen er i vesentlig dårligere stand enn kjøper hadde grunn til å regne med ut i fra kjøpesummen og forholdene ellers".

Kjøper oppfordres til å kontrollere reguleringen av strøket og besiktige eiendommen sammen med sakkyndig. Prospektet er uforbindtlig og uten ansvar for mulige feil. BESIKTIGELSE: Etter avtale med selger.

* * *



BUDSKJEMA

For eiendommen

Adresse:

Gnr. Bnr. Snr.

Under tegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr
Beløp med bokstaver kr + omkostninger

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den kl.

Eventuelle forbehold:

.....
.....

Ønsket overtagelsesdato :

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Kontant ved kontraktens underskrift :	kr 50.000,-
Låneinstitusjon:	kr
Referanse & tlf:	kr
	kr
Egenkapital:	kr
	Totalt: kr

EGENKAPITALEN BESTÅR AV:

- Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom
- Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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 bud vil bli forelagt kjøper når handel er sluttet.

BUDGIVER:

Etternavn (bruk blokkbokstaver): Fornavn, mellomnavn :

Tlf : Epost:

Nåværende adresse: Postnummer: Sted:

Sted og dato: Sign:

På uendrede vilkår forhøyes budet til:

Kroner	Akseptfrist:	Signatur	Dato:	Klokkeslett:	Akseptert
.....
.....	Sted:
.....	Dato:
.....	Sign:

* * *

Takk
for besøket

Synes du boligsalg er for dyrt?

Selg din bolig uten megler og spar **STORE** summer!

- Fast pris 29.900,-
- Ingen skjulte kostnader
- Like trygt som megler



21 60 90 90

