

PROAKTIV

Nystøyl Panorama



HESTHEIVEGEN 61



Våre kontorer

TRØNDELAG

• **Trondheim**
Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**
Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@proaktiv.no

• **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**
Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**
Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• **Jæren**
Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• **Kristiansand**
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• **Briskeby**
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• **Lørenskog**
Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

LILLESTRØM

• **Lillestrøm**
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**
Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



NYSTØYL PANORAMA /BORTELID

Tiltalende og praktisk hytte på solrik tomt med flott utsikt - Stor
terrasse - Carport - 2 stuer - 2 badrom

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Hestheivegen 61, 4540 ÅSERAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 9, bnr. 357, i Åseral kommune

Prisantydning: 3.090.000,-

Omkostninger: 78.340,-

Totalpris: 3.168.340,-

Kommunale avgifter: 8.325,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2016

Rom/soverom: 5/3

BRA: 119 m²

BRA-i: 102 m²

Garasje/Parkering: Parkering i carport og på tomt

Tomt: 451.4 m²

INNHold

2	4	5	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
17	37	43	104
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

”

"For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe."

Backoffice: **Anniken Høiby**



Geir Flaa Johanssen
Eiendomsmegler
Mobil: 950 00 000
E-post: Geir@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

EN NY HVERDAG

Tiltalende og praktisk hytte på solrik tomt med flott utsikt -
Stor terrasse - Carport - 2 stuer - 2 badrom

Velholdt og innholdsrik hytte med attraktiv beliggenhet på en solrik tomt og flott utsikt over nærområdet. Hytta har en gjennomtenkt planløsning fordelt over to etasjer, med gode oppholdsrom og plass til både familie og gjester.

Boligen byr på en lys og romslig stue med tilknytning til kjøkken, tre gode soverom, bod innredet som soverom, to bad og en ekstra stue i andre etasje som gir fleksible bruksmuligheter. Den store terrassen innbyr til lange dager utendørs og lar deg nyte både utsikt og gode solforhold.

Verdt å merke seg:
- Carport
- Oppbevaring i bod
- 3 gode soverom og 2 bad
- Stor terrasse med flott utsikt

Velkommen til visning!



NYSTØYL PANORAMA

Kommune: Åseral / Område: NYSTØYL PANORAMA/BORTELID

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skiløyper, alpinanlegg og badevann. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Drømmer du om hytte i fjellet med utsikt, sol og naturopplevelser rett utenfor døren? Denne attraktive hjørnetomten på Nystøyl Panorama har en av områdets beste beliggenheter, med sol fra morgen til kveld og storslått utsikt over fjellheimen og mot Tjaldal.

Her får du direkte tilgang til preparerte skiløyper og et omfattende løypenett, samtidig som flotte turmuligheter starter rett utenfor tomtegrensen. Bortelid er kjent som et av Agders mest snøsikre hytteområder, og byr på gode forhold for både langrenn og alpint gjennom store deler av vinteren.

Kun få minutter unna finner du alpinanlegg, skistadion, dagligvarebutikk og øvrige servicetilbud. Området er veletablert og familievennlig, med aktiviteter og naturopplevelser for alle aldersgrupper året rundt.



OFFENTLIG TRANSPORT

✈ Kristiansand Kjevik	1 t 34 min 🚗
🚗 Bortelid skisenter Linje 178	6 min 🚗 3.3 km
🚗 Bortelid Linje 178	6 min 🚗 3.7 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Bortelid	6 min 🚗
----------------------	---------

SPORT

🏐 Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	15 min 🚗 13.6 km
--	---------------------

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Bortelid Alpinsenter	6 min 🚗
🚗 Bortelid	7 min 🚗



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener
verdifull rådgivning.»

Sommeren på Bortelid byr på flotte bade- og fiskemuligheter, merkede turstier, sykkelruter og vakre fjellvann. Området er et populært helårsdestinasjon for dem som ønsker et aktivt friluftsliv kombinert med ro og rekreasjon.

Bortelid ligger sentralt til i Agder, kun ca. 99 km fra Kristiansand, 110 km fra Mandal, 127 km fra Arendal og 237 km fra Stavanger. Dette gjør området lett tilgjengelig.

PLANTEGNINGER



Planteplanen er en ikke målt bil illustrasjon og avvik kan forekomme.

HESTHEIVEGEN 61

Parkering

Parkering i carport og på tomt
Det er satt inn garasjeport i carporten. Denne er ikke søkt godkjent i Åseral kommune.

Tomtestørrelse

451 m²

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Hytte bygget 2016. Innholdsrik hytte med moderne farger og materialvalg. Flott utsikt, meget romslig terrasse, solrikt, og mange andre gode kvaliteter. Hytten fremstår i normal teknisk stand.

Utvendig
Nedløp og beslag,TG2

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt. Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende. Vannbord og vindski av tre. Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Les punkt vedrørende pipe, kan også skyldes beslag.

- Tiltak:
- Oppsyn.
Veggkonstruksjon,TG2

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det er pyntelist/kledning på tvers horisontalt i etasjeskille. Denne har stedvis vridd seg. Kan medføre risiko for fukt inn bakside. Ukjent oppbygging, om denne ligger utenfor på så har det ikke kritisk effekt men generelt er slike detaljer en dårlig løsning fordi det bremser evt regnvann og snø fra å renne fritt ned fra kledning. Litt vridning enkelte bord.

- Tiltak:
- Oppsyn. Pyntedetalj bør undersøkes nærmere og evt bytte deler av den.
Takkonstruksjon/Loft,TG2

Trekonstruksjon.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Ingen luke eller kontrollmulighet oppbygging. Lukket konstruksjoner hvor en ikke har kontrollmulighet ansees som risiko da det kan finnes skjulte feil og avvik.

- Tiltak:
- Vurdere luke/ytterligere vurdering.
Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2





Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Litt mindre sig i terrasse.

- Tiltak:

- Oppsyn/utbedring om utvikling.

Innvendig

Pipe og ildsted, TG2

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Stålrørspipe. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Eier opplyste at det 3-4 ganger har kommet mindre vann inn mellom skjøt på pipe oppe. Ukjent årsak hvor dette kommer fra. Utbygger har kontrollert men ikke funnet noen åpenbare feil men de mener det kan være kondensfukt.

- Tiltak:

- Ytterligere vurdering om skjer igjen.

Våtrom

1 etasje > Bad

Overflater vegger og himling, TG2

Våtromsplater vegger trepanel tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Varierende mellomrom mellom våtromsplater og oppkatt flis. Man ønsker de ned til hverandre for å unngå evt fukt mellom. Det er kabinett slik at fukt påkjenning her er minimal, men ikke helt ønsket utførelse.

- Tiltak:

- Fungerer med avviket.

2 etasje > Bad

Overflater Gulv, TG2

Fliser på gulv. Det er fall mot sluk i rommet der enkelt å måle. Målt ca 20mm fra dør mot kant av kabinett, ikke mulig å måle lokalt under kabinett.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mindre manglende fug på enkelte flis. Kan tyde på hulrom eller mindre bevegelse gulvflate. Ikke noe åpenbart merkbart.
- Tiltak:
- Oppsyn.

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Carport er lukket igjen og er nå garasje. Vindu satt inn i utv bod, ikke søknadspliktig ifølge mail fra Åseral kommune.
Terrasse utvidet, ikke søkt. Vinduer, midtsprosse som kan løses på det ene vinduet oppe, ellers ikke. Ikke store nok vinduer for dagens rømningskrav.

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

Kommentar: Gjelder reklamasjonsarbeid. Vann til kjøkkenet frøs. Ordnet av Bademiljø Ragnar Aas AS, Evje. Arbeidet er utført ved å trekke en varmetråd i vannrøret med bryter under kjøkkenbenken. Har mailkorrespondanse med utbygger og Bademiljø Ragna Aas AS som utførte arbeidet. Mener det var Thorsland Elektro som ble brukt til varmetråden og det elektriske.

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Lovlighet - Fritidsbolig

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

Carport er lukket igjen og er nå garasje. Vindu satt inn i utv bod, ikke søknadspliktig ifølge mail fra Åseral kommune.
Terrasse utvidet, ikke søkt.

Vinduer, midtsprosse som kan løses på det ene vinduet oppe, ellers ikke. Ikke store nok vinduer for dagens rømningskrav.

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3.

TILSTANDSGRADER :

TG0: Ingen avvik.

TG1: Mindre avvik.

TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.

TG3: Store eller alvorlige avvik.

TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Det er registrert totalt 0 stk. TG3, 7 stk. TG2 og 2 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG2:

Utvendig > Nedløp og beslag

Utvendig > Veggkonstruksjon

Utvendig > Takkonstruksjon/loft

Utvendig > Balkonger, terrasse og rom under balkonger

Innvendig > Pipe og ildsted

Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

Våtrom > 2. etasje > Bad > Overflater gulv

Boligen har fått følgende TG-IU:

Tekniske installasjoner > Varmekabler

Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

BESKRIVELSE AV TOMT

Festeavgift utgjør kr 3918 for 2026. Sist regulert i 2022, reguleres hvert 5.år, neste gang i 2027.

BYGNINGSSAKSKYNDIG

M2 takst (befaringsdato: Søndag, 14. juni 2026)

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

- Ja. Innstallering av veggmontert vaskekar på badet i 1. etg. Koblet til eksisterende rør til dusj. Dette sammen med frostsikker utekran med uttak fra kjøkken installert av Bademiljø Ragnar Aas AS, Evje

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

- Ja. Har merket 3 - 4 ganger at det har lekket litt fukt ved pipa. Dette ble reklamert for til snekkerfirmaet fra Mandal som bygget hytta, Bolighus AS. Muntlig til mannen ble nevnt at de ikke fant noe lekkasje utenfra, men de foretok litt fuging på toppen av pipa. Det ser ut til at fukten renner i gjennom sprekk i gummlisten mot innertaket (himlingen) i loftstue.

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

- Ja. I 2026 forsøkt mannen ved å skru tilbake en 2x8 tommers plank som ligger som pynteliste på fasaden av hyttas sydside. Planken hadde fått en skru i veden etter at hytta ble bygget som førte til at den i den ene enden dro seg ut fra feste i veggen. I 2022/2023 isolerte mannen uteboden selv. Foretok





plating med fibo våtromsplater og la gulv med Alloc gulv. Thorsland Elektro har lagt inn det elektriske anlegget i boden. Mannen har satt inn vinduet i boden. Har fått mail fra teknisk etat i Åseral kommune på at innsetting av vinduet ikke er søknadspliktig.

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

- Ja. Innstallering av EI-billader og utvendig kontakt til varmepumpe.

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

- Ja. Reklamasjon. I spesielt kalde vintre opplevde vi at vannet til kjøkkenkrana frøs. Utbygger valgte å utbedre dette ved å trekke en varmetråd i vannrøret som kunne slåes på ved behov ved en bryter plassert under vasken til kjøkkeninnredningen. Dette er en reklamasjon og ingen fakturering til huseier. Det foreligger dokumentasjon ved mailkorrespondanse med utbygger og utførende arbeider i forbindelse med utbedringen.

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

- Ja. Installert varmepumpe.

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

- Ja. Reklamasjon. Som nevnt tidligere foretok byggefirmaet som oppførte hytta en fuging på toppen av pipa utvendig. De opplyste muntlig at de ikke fant noe utett men foretok for sikkerhet skyld fuging mellom utvendig pipehatt og innvendig piperør med varmefug

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? JA

Terrassen:

- Den er på 92 m² og er bygget av mannen.

- Det er observert mindre sig i terrassen.

Garasjen:

- Det er satt inn garasjeport i carporten. Levert og utført av Portkongen, Lyngdal.

- Arbeidet i forkant ved kledning av ramme for portfest, kledning over porten og støpning av kant i carportens åpning er utført av mannen.

- Innsett av 2 ventiler over porten en til lufting av garasjen og en med rør fra vegguttak kjøkkenvifte, er utført av mannen.

- Ventil til lufting av garasjen fra hytta sin sørside er utført av mannen.

Boligen selges med boligselgerforsikring.



VELKOMMEN INN!

Innhold

1. etasje:

Gang/trapperom, bad, 2 boder og stue/kjøkken | Utvendig bod/garasje

2. etasje:

Bad, 3 soverom og stue

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-i: 51 kvm

BRA-e: 17 kvm

Total BRA: 68 kvm

2. etasje

BRA-i: 51 kvm

Total BRA: 51 kvm

Terrasse- og balkongareal:

1. etasje: 92 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Hytta fremstår som moderne og innholdsrik med en gjennomført standard og gode planløsninger. Hovedetasjen byr på en lys og luftig oppholdsavdeling hvor stue og kjøkken er samlet i en åpen løsning. Fra stuen er det direkte adkomst til

uteområdet, og en peisovn med stålpåpe bidrar til både varme og hyggelig atmosfære.

Kjøkkenet leveres med stilren innredning fra Sørlandskjøkken i hvit utførelse, som gir et tidløst og moderne uttrykk. Boligen har to delikate bad, begge utstyrt med dusjøsning, toalett og baderomsinnredning. På badet i hovedetasjen er det også tilrettelagt for vaskemaskin.

I tillegg til stuen i hovedetasjen finnes en romslig loftsstue med god takhøyde, som gir ekstra plass til avslapning eller sosiale aktiviteter. Hytta inneholder totalt 3 gode soverom og en innredet bod med gode bruksmuligheter.

Entré og våtrom er belagt med fliser på gulv, mens øvrige rom har slitesterk eikeparkett som skaper et varmt og innbydende preg. Veggene er hovedsakelig utført med panel, mens badene har praktiske og vedlikeholdsvennlige baderomsplater.

Stor solrik terrasse med utestue. Utvendig isolert bod. Carport med innsatt garasjeport (ikke søkt godkjent i Åseral kommune)

Oppvarming

Varmepumpe er installert. Peisovn i stuen. Forøvrig elektrisk oppvarming. Varmekabler i gulv i gang, stue/kjøkken og på begge bad.

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se





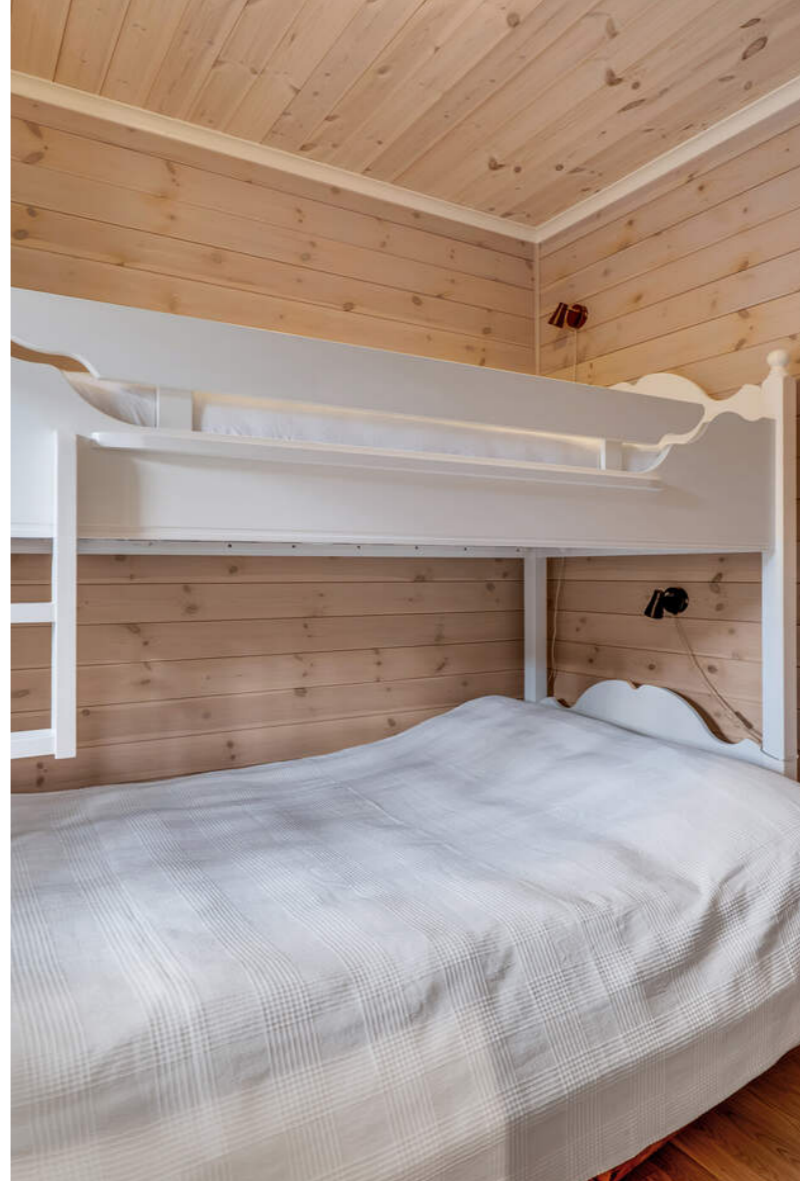
www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.



















KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

451 m²

Årlig festeavgift

3.918,-

Festekontrakt datert

Fredag, 6. januar 2017

Regulering av festeavgift

Hvert 5. år

Festetid

Festeavtalen gjelder til festeren sier den opp eller tomten blir innløst.

Innløsningsvilkår festekontrakt

Festeren har innløsningsrett i samsvar med reglene i den nye tomtfesteloven § 33
Innløsningretten inntreffer når det har gått 50 år av festetiden, og senere hver gang det har gått 10 nye år. Krav om innløsning må settes frem skriftlig senest 1 år etter at innløsningstiden er inne.

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter består av årsabonnement for vann fritid, årsabonnement kloakk fritid og forskudd vann og kloakk, samt

feie- og kontrollavgift.

For 2025 er følgende fakturert: avløp kr 5374,- feiing kr 451,- Vann kr 2500,- I tillegg betales renovasjon til HÅR IKS med kr 3 710,-

Kommunale avgifter

8.325,- for 2025

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 13.09.2016.

Kjerneinformasjon

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

Oversendte byggetegninger tilsier at bruksendring fra carport til tett garasje (det er montert inn port og lukket igjen carport slik at den i dag fremstår som garasje), samt utvidelse av terrasse ikke er omsøkt/byggemeldt. Godkjennelse foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre tilbakeføring til opprinnelig standard/bruksformål,

Ellers har takstmann påpekt følgende forhold: Vinduer, midtsprosse som kan løsnes på det ene vinduet oppe, ellers ikke. Ikke store nok vinduer for dagens rømningskrav.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 13. september 2016

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4224/9/357:
10.01.2017 - Dokumentnr: 27595 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 4 100
Gjelder fra dato: 06/01-2017
Tomteverdi: NOK 225 000
Pant for forfalt festeavgift
Bestemmelser om regulering av leien
Bestemmelse om bebyggelse

Eiendommens rettigheter:
10.01.2017 - Dokumentnr: 27595 - Bestemmelse om veg
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:1
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:5
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:99
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:202
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:366
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:494
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:495
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:496
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:533
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:534
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:535
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:536
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:540
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:541

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:542
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:543
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:544
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:545
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:546
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:547
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:548
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:551
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:552
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:553
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:554
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:555
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:556
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:557
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:558 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:558 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:559
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:560
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:561
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:562
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:563 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:563 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:564
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:565
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:566
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:567
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:568
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:569 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:569 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:570
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:571
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:572
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:573
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:574
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:577
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:581
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:593
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:594
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:599
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:623
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:624
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:625
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:626
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:627
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:628
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:629
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:630
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:631
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:632
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:633

Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:634
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:635
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:636
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:637
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:638
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:647
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:648
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
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:667
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:668
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:669
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:670
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:673
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:674
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:675
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:685
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:686 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:686 Snr:2
Bestemmelse om parkering

Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til fritidsbebyggelse under reguleringsplan for Hestheia Sør, 31.08.2010.

Vei/Vann/Avløp

Privat vei/adkomst via grunneiers eiendom. Offentlig vann og avløp.

Fra festekontrakten; For å komme til sin hytte, gis fester rett til å benytte eksisterende veier på bortfesters eiendom på følgende gnr./bnr.: 9/366, 9/202, 9/1, 9/99 og 9/5. Festeren må være med å dekke vedlikeholdskostnader for veg

Kjerneinformasjon

som han bruker. Parkering foregår på den festede tomt.

Adgang til utleie

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

Offentligrettslig pålegg

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

Grunnboksdato

Onsdag, 24. juni 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

3 090 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

77 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

78 340,00 (Omkostninger totalt)

3 168 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningsstrykings tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik brukslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger

om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD**Overtakelse**

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter

mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjølpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Lena Larsen

Meglers vederlag

(Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Beskrivelse av tomt

Festeavgift utgjør kr 3918 for 2026. Sist regulert i 2022, reguleres hvert 5.år, neste gang i 2027.

Forretningsfører

Åseral Regnskapskontor AS

Andre utgifter

Det betales kr 8823,- for 2026 for Fjellparkavgift, løypepreparering og aktivitetstilbud, vei- og brøyteavgift privat

Kjerneinformasjon

parkering ved hytta og strøvtale hytteparkering.

Dato salgsoppgave
24.6.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Hestheivegen 61, 4540 ÅSERAL

ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 357

Sum areal alle bygg: BRA: 119 m² BRA-i: 102 m²



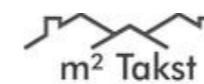
Befaringsdato: 14.06.2026

Rapportdato: 30.06.2026

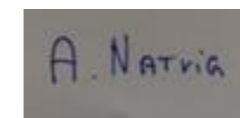
Oppdragsnr.: 13333-5538

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: ZW3736

Foretak: M2 Takst AS



Rapportansvarlig



Andreas Natvig
Uavhengig Takstingeniør
post@m2takst.no
454 77 777



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.
HESTHEIVEGEN 61

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 byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, 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
- løsøre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 2016. Innholdsrik hytte med moderne farger og materialvalg. Flott utsikt, meget romslig terrasse, solrikt, og mange andre gode kvaliteter.

Hytten fremstår i normal teknisk stand.

Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke "eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er.

Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no.

Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning. Lykke til!

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

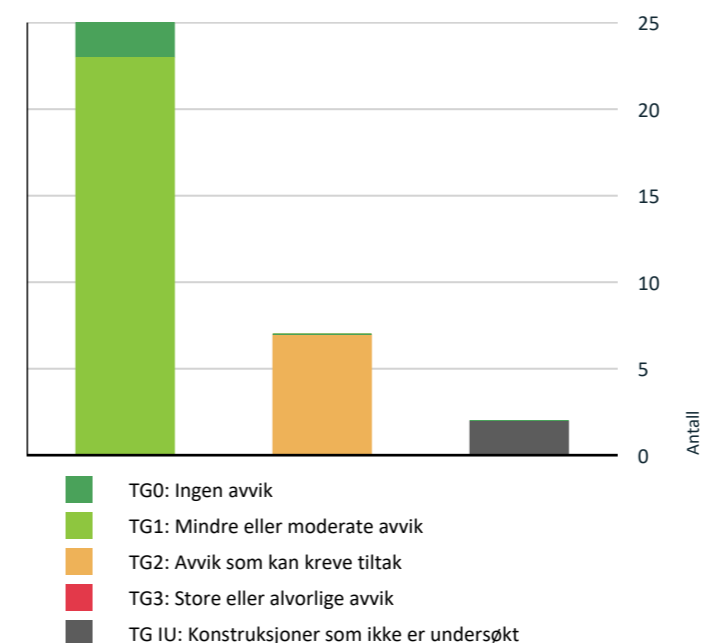
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Carport er lukket igjen og er nå garasje. Vindu satt inn i utv bod, ikke søknadspliktig ifølge mail fra Åseral kommune. Terrasse utvidet, ikke søkt.

Vinduer, midtsprosse som kan løsnes på det ene vinduet oppe, ellers ikke. Ikke store nok vinduer for dagens rømsningskrav.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

⚠ Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmekabler [Gå til side](#)

Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

Utvendig > Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

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

Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2016

Anvendelse
Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Torvmembran. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekkning, dette er ikke utført.

Torvtak.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Normalt oppsyn og påfylling av torv og holde vekst nede.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt.

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

Vannbord og vindski av tre.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Les punkt vedrørende pipe, kan også skyldes beslag.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn



Anbefales utkaster.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning. Lufting og museband bak kledning stikkemessig kontrollert sted.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er pyntelist/kledning på tvers horisontalt i etasjeskille. Denne har stedvis vridd seg. Kan medføre risiko for fukt inn bakside. Ukjent oppbygging, om denne ligger utenfor på så har det ikke kritisk effekt men generelt er slike detaljer en dårlig løsning fordi det bremser evt regnvann og snø fra å renne fritt ned fra kledning.

Litt vridning enkelte bord.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn. Pyntedetalj bør undersøkes nærmere og evt bytte deler av den.



Tilstandsrapport



TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen luke eller kontrollmulighet oppbygging. Lukket konstruksjoner hvor en ikke har kontrollmulighet ansees som risiko da det kan finnes skjulte feil og avvik. Lukket konstruksjoner hvor en ikke har kontrollmulighet ansees som risiko da det kan finnes skjulte feil og avvik.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere luke/ytterligere vurdering.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.

- inngangsdør bod, tredør. Funksjon OK.
- balkongdør, tredør med isolerglass, funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass, funksjon OK.

Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt ut fra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes.

Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Litt mindre sig i terrasse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn/utbedring om utvikling.



Tilstandsrapport



Enklere fundament ved inngang.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflate fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Mindre merker skjøter parkett enkelte steder.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruehull, normal bruks- og aldersslitasje mm er normalt. Noe fargeforskjeller på parkett og veggflater er også normalt om det har hengt bilder på vegger, tepper på gulv etc.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Stålrørspise.

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyste at det 3-4 ganger har kommet mindre vann inn mellom skjøt på pipe åpne. Ukjent årsak hvor dette kommer fra. Utbygger har kontrollert men ikke funnet noen åpenbare feil men de mener det kan være kondensfukt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ytterligere vurdering om skjer igjen.



TG 1 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp, noe teppe i trinnflate. Håndløper begge sider.



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tre/lettdører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater vegger trepanel tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Variierende mellomrom mellom våtromsplater og oppkant flis. Man ønsker de ned til hverandre for å unngå evt fukt mellom. Det er kabinet slikt at fukt påkjønning her er minimal, men ikke helt ønsket utførelse.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliserr på gulv. Målt ca 22mm fall fra dør mot kant av kabinet. Ikke mulig å måle fall under kabinet.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning, opplegg vaskemaskin, utslagsvask, wc og dusjkabinett. Utstyr fungerte OK på befaringdagen. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

1 ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking ikke utført pga rommets plassering mot utv bod med våtromsplater, og ikke tilgang under trapp/bod.

Overflate fuksøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Våtromsplater vegger og trepanel tak. Fremstår normalt utfra alder.

2 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv. Det er fall mot sluk i rommet der enkelt å måle. Målt ca 20mm fra dør mot kant av kabinet, ikke mulig å måle lokalt under kabinet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Mindre manglende fug på enkelte flis. Kan tyde på hulrom eller mindre bevegelse gulvflate. Ikke noe åpenbart merkbart.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn.



2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.



2 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Dusjkabinett, innredning og wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal brukslitasje.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon. Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

2 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik.

Hulltaking er ingen garanti for at det ikke er fukt eller svikt i konstruksjoner, men en indikasjon på at det fremstår normalt i området der hulltaking er utført.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med tre fronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal brukslitasje.

Integrert stekeovn, steketopp og fast oppvaskmaskin. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

Komfyrvakt montert. Denne skal fungere slik at den slår av strøm steketopp ved evt brann.

Ikke synlig noen lekkasje sensor, må undersøkes under sokkel.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

Ventilator har som hensikt å fjerne damp og matos fra koking/steking så effektivt som mulig. Godt renhold av komponentene i ventilasjonsanlegget er viktig for å opprettholde kapasiteten, og for å hindre brannfare. Det er spesielt kanaler fra kjøkkenhette som kan være utsatt for tilsmussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av rør i rør. Fordelerskap plassert i bod og har synlig drenerør i skap og ved gulv. Stoppekran plassert i bod.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.

TG U Varmekabler

Beskrivelse

Bad oppe
Gag, bad og stue/kjøkken nede.
Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert.

TG 1 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe i trapp.

Estimert levetid er 10-15 år. Fra 2022.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.



TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert i bod. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.

Elektrisk anlegg

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

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Automatsikringer. Tilstandsgrad settes ikke.

Spørsmål til eier

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår.
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Thorsland elektro.
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
- Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

Tilstandsrapport

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

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

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Tomt/byggegrunn ikke mulig å kontrollere, men det må antas at denne er normalt utført iht byggeårets normer, forskrifter og krav.

Det er ikke registrert forhold som skulle tilsi vesentlige svikt/svakheter i grunn og fundamenter.

Undertegnede har ikke foretatt ytterligere kontroll av grunn og fundamenter, da dette krever oppgravninger og langvarige målinger.

Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Ingen kjeller som er spesielt utsatt for dreneringsutfordringer.

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Ikke støpt gulv garasje,

Ringmurselementer med støpt såle innvendig. Normalt.

Terrengforhold

Beskrivelse

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør.

Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet. Håndløper begge sider OK. Hytten skal være bygget med radonsperre. Pulverapparat OK.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Det er horisontale spiler på deler av rekkverk. Dette tillates ikke i dagens forskrifter med mindre man setter på glass/plast eller annen løsning på innvendig side som forhindrer klatremulighet for barn mm.

Konsekvens/tiltak

- Det er behov for tiltak

Bruksvurdeirng å endre rekkverk.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

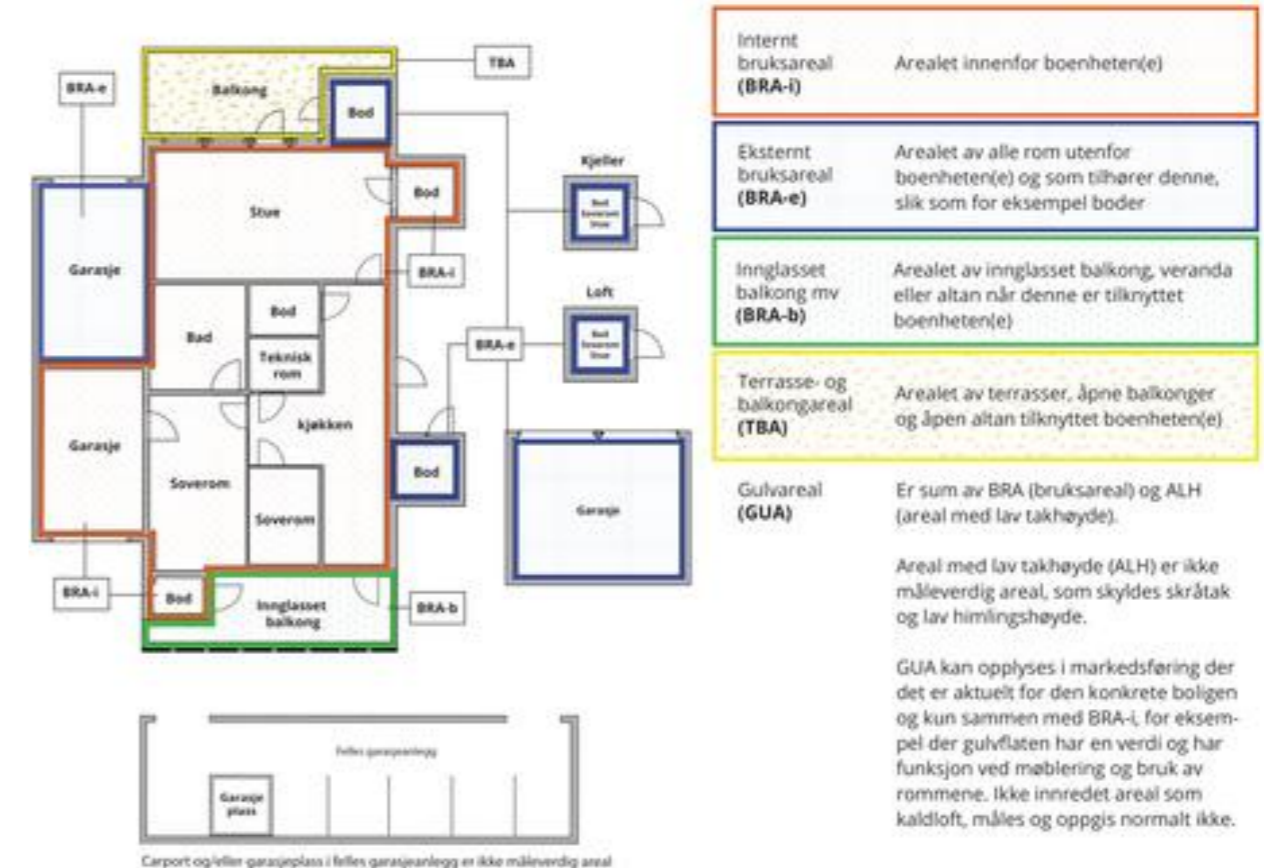
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



Arealer kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	51	17		68	92
2 etasje	51			51	
SUM	102	17			92
SUM BRA	119				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Stue/kjøkken, bad, bod 2, bod, gang/trapperom	Utv bod, garasje	
2 etasje	Bad, soverom, soverom 2, soverom 3, stue		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Carport er lukket igjen og er nå garasje. Vindu satt inn i utv bod, ikke søknadspliktig ifølge mail fra Åseral kommune. Terrasse utvidet, ikke søkt.

Vinduer, midtsprosse som kan løsnes på det ene vinduet oppe, ellers ikke. Ikke store nok vinduer for dagens rømsningskrav.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Gjelder reklamasjonsarbeid. Vann til kjøkkenet frøs. Ordnet av Bademiljø Ragnar Aas AS, Evje. Arbeidet er utført ved å trekke en varmetråd i vannrøret med bryter under kjøkkenbenken. Har mailkorrespondanse med utbygger og Bademiljø Ragnar Aas AS som utførte arbeidet. Mener det var Thorsland elektro som ble brukt til varmetråden og det elektriske.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
14.6.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	357		0	451.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse

Hestheivegen 61

Hjemmelshaver

Larsen Lena

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.06.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	
2	28.06.2026	
3	30.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PREISERINGER

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

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

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

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

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

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

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasje: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

•Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

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

Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander. Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

Forøvrig må hele rapporten leses.

Egenerklæring

Hestheivegen 61, 4540 ÅSERAL

29 Jun 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Hestheivegen 61	Hestheivegen 61	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2017

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Benyttet i hovedsak av eier og eiers familie. I perioder i tillegg utleid ved annonsering til andre

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Larsen, Lena

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

PROAKTIV.NO



Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2017

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Innstallering av veggmontert vaskekar på badet i 1. etg. Koblet til eksisterende rør til dusj. Dette sammen med frostsikker utekran med uttak fra kjøkken installert av Bademiljø Ragnar Aas AS, Evje

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bademiljø Ragnar Aas AS, Evje

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Har merket 3 - 4 ganger at det har lekket litt fukt ved pipa. Dette ble reklamert for til snerkkerfirmaet fra Mandal som bygget hytta, Bolighus AS. Muntlig til mannen ble nevnt at de ikke fant noe lekkasje utenfra, men de foretok allikevel litt fugging på toppen av pipa. Det ser ut til at fukten renner i gjennom sprekk i gummilisten mot innertaket (himlingen) i loftstue.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2026

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

I 2026 forsøkt mannen ved å skruve tilbake en 2x8 tommers plank som ligger som pynteliste på fasaden av hyttas sydside. Planken hadde fått en skru i veden etter at hytta ble bygget som førte til at den i den ene enden dro seg ut fra feste i veggen.

HESTHEIVEGEN 61



4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

2022

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

I 2022/2023 isolerte mannen uteboden selv. Foretok plating med fibo våtromsplater og la gulv med Alloc gulv. Thorsland Elektro har lagt inn det elektriske anlegget i boden. Mannen har satt inn vinduet i boden. Har fått mail fra teknisk etat i Åseral kommune på at innsetting av vinduet ikke er soknadspliktig.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2022

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Innstallering av EI-billader og utvendig kontakt til varmpumpe

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Thorsland Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid



Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**

2022

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Elektrisk opplegg for boden

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Thorsland Elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**

2026

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Ferdigstilling av el i boden + kobling av garasjeport til el.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Thorsland Elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Rør

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Se reklamasjonen og løsning i pkt. 13 under. Vannrøret for kaldt vann til kjøkkenet frøs på ekstra kalde vinterdager.

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2020

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

13.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

HESTHEIMVEGEN 41



Reklamasjon. I spesielt kalde vintre opplevde vi at vannrøret for kaldtvannet til kjøkkenet frøs. Utbygger valgte å utbedre dette ved å trekke en varmetråd i vannrøret som kunne slås på ved behov ved en bryter plassert under vasken til kjøkkeninnredningen. Dette er en reklamasjon, og ingen fakturering til huseier. Det foreligger dokumentasjon ved mailkorrespondanse med utbygger og utførende arbeider i forbindelse med utbedringen.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Fredriksholm Eiendom AS

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2022

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Inninstallert varmepumpe.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Ånen Trygsland AS

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Reklamasjon. Som nevnt tidligere foretok byggefirmaet som oppførte hytta en fuging på toppen av pipa utvendig. De opplyste muntlig at de ikke fant noe utett men foretok for sikkerhet skyld fuging. Mellom utvendig pipehatt og innvendig piperør med varnefug.



Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv hva som mangler og hvorfor:

Garasjeport og noe utvidet terrasse er ikke søkt

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ikke relevant for denne boligen.

30 Er sameiet eller borettslaget involvert i konflikter av noe slag?

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

HESTHEIVEGEN 61



31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Terrassen:

Den er på 92 m² TBA og er bygget av mannen.

Det er observert litt mindre sig i terrassen.

Garasjen:

Det er satt inn garasjeport i carporten. Levert og utført av Portkongen, Lyngdal

Arbeidet i forkant ved kledning av ramme for portfeste, kledning over porten og stopning av kant i carportens åpning er utført av mannen.

Innsatt av 2 ventiler over porten, en til lufting av garasjen og en med rør fra vegguttak kjøkkenvifte, er utført av mannen.

Ventil til lufting av garasjen fra hytta sin sorside er utført av mannen.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.


Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 12936976

Egenerklærings skjema

Name: Lena Larsen
Date: 2026-06-29

Identification

 Lena Larsen

Vedlegg



ANSVARLEG SØKJAR: Karl Petters Tegnestue AS
Lensmannsbakken 2
4580 LYNGDAL

TILTAKSHAVAR: Fredriksholm Eiendom AS
Kongensgate 63A
4608 KRISTIANSAND S

DOKKAR REF: SAKSNR.: 2015/505 - 15
SAKSHANDSAMAR: Bernt Elias Asland
ARKIVKODE: 9/357/L40
VEDTAKSDATO: 13.09.2016

Ferdigattest jf. Pbl. § 21-10

Rådmannen delegert – utvalsnr.: 451/16

SØKNADSTYPE:	DOKUMENTDA TO:	MOTTEKE DATO:
Oppmoding om ferdigattest		12.07.2016 Komplett 13.09.2016

SPESIFIKASJON:				
GNR.:	BNR.:	FESTENR.:	SEKSJONSNR.:	BYGNINGSNR.:
9	357			
VEGNAMNHUSNR.: Hetheivegen 61, 4540 ÅSERAL				
BYGNINGSTYPE: 161: Fritidsbygg; hytter, sommarhus		TILTAKETS ART: 202: Nytt bygg - ikkje bustadformål over 70 m²		
FERDIGATTEST GJELD: Ny fritidsbustad jf. løyve av: 03.11.2015		BRUKSAREAL: 129 m²	BEBYGG AREAL: 94 m²	

MERKNADAR:

Ferdigattest vert gjeven med bakgrunn i sluttdokumentasjon 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).

OPPLYSNINGAR OM TILGANG TIL KLAGE:

Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. Fvl. § 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, gje opp vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskjelege, og dei grunnar du vil føra for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid vert du også beden om å gje opp når denne meldinga kom fram.

UNDERSKRIFT:

STAD: Åseral, 13.09.2016

ÅSERAL KOMMUNE, AVDELING FOR DRIFT OG UTVIKLING:
Brevet er elektronisk godkjent og er difor ikkje signert.

KOPI TIL:
Åseral servicekontor Her

Postadresse: Åseral servicekontor, Gardsvegen 68, 4540 Åseral
Besøksadresse:
Telefon: 38 28 58 00
Telefaks: 38 28 58 01
3148 07 02142
Bank kto.:
Internett: www.aseral.kommune.no
E-post: post@aseral.kommune.no
Og.nr.: 964 966 842



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 11.06.2026

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	357	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hestheivegen 61, 4540 ÅSERAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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 2025
Avløp	5 374,44 kr
Feiing	451,20 kr
Vann	2 500,08 kr
Sum	8 325,72 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vatn målar	25%	11.5 m3	45.00	1/1	0 %	517,50 kr	517,50 kr
Forbruk kloakk måler	25%	11.5 m3	76.00	1/1	0 %	874,00 kr	874,00 kr
Tidl. innbet. Vatn	25%	-8.47 m3	45.00	1/1	0 %	-381,15 kr	-381,19 kr
Tidl. innbet. Kloakk	25%	-8.47 m3	76.00	1/1	0 %	-643,73 kr	-643,77 kr
Feie/kontroll avg.	0%	1 pipe	464.00	1/1	0 %	464,00 kr	232,02 kr
Årsabonnement vatn fritid fom 01.01.26	15%	1 stk	2081.96	1/1	0 %	2 081,96 kr	1 041,00 kr
Årsabonnement kloakk fritid fom 01.01.26	15%	1 stk	4962.02	1/1	0 %	4 962,02 kr	2 481,03 kr
Forbruk vatn måler fom 01.07.25	15%	11.5 m3	41.40	1/1	0 %	476,10 kr	476,10 kr
Forbruk kloakk måler fom 01.07.25	15%	11.5 m3	69.92	1/1	0 %	804,08 kr	804,08 kr

Postadresse: Åseral servicekontor, Gardsvegen 68, 4540 Åseral
 Besøksadresse: Åseral servicekontor, Gardsvegen 68, 4540 Åseral
 Telefon: 38 28 58 00
 Telefaks: 38 28 58 01
 Bank kto.: 3148 07 02142
 Internett: www.aseral.kommune.no
 E-post: post@aseral.kommune.no
 Org.nr.: 964 966 842

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskot vatn fom 01.01.26	15%	24 m3	42.70	1/1	0 %	1 024,79 kr	508,89 kr
Forskot kloakk fom 01.01.26	15%	24 m3	86.61	1/1	0 %	2 078,56 kr	1 032,16 kr
Tidl. innbet. vatn 01.07.25	15%	-8.47 m3	41.40	1/1	0 %	-350,66 kr	-350,69 kr
Tidl. innbet. kloakk 01.07.25	15%	-8.47 m3	69.92	1/1	0 %	-592,23 kr	-592,27 kr
Tilkopl.vatn Bortelid	25%	0 stk	46239.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Tilkopl. kloakk Bortelid	25%	0 stk	46239.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Sum						11 315,24 kr	5 998,86 kr

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

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for innværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 11.06.2026

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	357	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Hestheivegen 61, 4540 ÅSERAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
18032052	179	15.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	23

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68
4540 Åseral

Telefon: 38 28 58 00

Epost: post@aseral.kommune.no

Utskriftsdato:
15.06.2026

Restansar og legalpant

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

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	357	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse:	Hestheivegen 61, 4540 ÅSERAL								

Restansar og legalpant registrert på eigedommen

Utestående fordringar som kviler på eigedommen:

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

Dersom det føreligg ein restanse på eigedommen, 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.



LARSEN LENA
VINKELVEIEN 16
4580 LYNGDAL

Åseral kommune
Gårdsvegen 68

4540 ÅSERAL

FAKTURA - AVTALEGIRO

Fakturanummer 100038420

Kundenummer 301764
Fakturadato 11.06.2026

Forfallsdato 30.06.2026
Denne faktura blir automatisk belastet din bankkonto i henhold til AvtaleGiro
Belastet beløp 884,00

Utsteder Kommunale eiendomsgebyr
Organisasjonsnummer 964966842MVA
Foretaksregisteret

Vår ref.
Telefon 38285800
Deres ref.

Eiendom 9/357/0/0/1241 - Hestheivegen 61
Eier LARSEN LENA

GEBYRTYPE	GRUNNLAG	ENH.	PRIS	ANDEL	FRA-TIL	DATO	TERMINBELØP	MVA
FEIE-/KONTROLL AVG.	1,00	pipe	464,00	1/1	010626-300626		38,67	
ÅRSABONNEMENT VATN FRITID FOM 01.07.25	1,00	stk	1810,40	1/1	010626-300626		150,87	15%
ÅRSABONNEMENT KLOAKK FRITID FOM 01.07.25	1,00	stk	4314,80	1/1	010626-300626		359,57	15%
FORSKOT VATN FOM 01.07.25	24,00	m3	37,13	1/1	010626-300626		74,26	15%
FORKOT KLOAKK FOM 01.07.25	24,00	m3	75,31	1/1	010626-300626		150,62	15%
Netto							773,99	
MVA							110,30	
Øreavrunding							-0,29	
Belastes avtalegiro							884,00	

Grunnlag MVA middel sats: 735,32, MVA: 110,30

Det blir oppmoda til å senda e-post til faktura@aseral.kommune.no dersom spørsmål

Logg inn på kommunens nett side for mer informasjon om dine fakturaer.
Etter forfall blir det beregnet rente etter gjeldende satser. Ved betalingsvarsel påløper gebyr.
NB! Vi har fått nytt bankkontonummer

IBAN NO6230006680913 BIC SPSONO22



ANSVARLEG SØKJAR:

Karl Petters Tegnestue AS
Lensmannsbakken 2

4580 LYNGDAL

TILTAKSHVAR:

Fredriksholm Eiendom AS
Kongensgate 63A

4608 KRISTIANSAND S

DYKKAR REF:

SAKSNR.:

2015/505 - 11

SAKSHANDSAMAR:

Aud Sandåker

ARKIVKODE:

9/357/L40

VEDTAKSDATO:

03.11.2015

Løyve jf. Pbl. § 20-3

Rådmannen delegert – utvalnsnr.: 488/15

SØKNADSTYPE:	DOKUMENTDA TO:	MOTTEKE DATO:
Ett-trinnsøknad (12 veker)	18.09.2015	22.09.2015 Kompl.28.10.2015

SPESIFIKASJON:

GNR.:	BNR.:	FESTENR.:	SEKSJONGNR.:	BYGNINGSNR.:
9	357			
VEGNAMN/HUSNR.:				
Hetheivegen 61, 4540 ASERAL				
BYGNINGSTYPEN:		TILTAKETS ART:		
161: Fritidsbygg; hytter, sommarhus		202: Nytt bygg - ikkje bustadformål over 70 m²		
LØYVET GJELD:				
Oppføring av fritidsbustad samt godkjenning av ansvarshavande, jf. søknad av: 18.09.2015 rev. situasjonsplan 27.10.2015				
TILTAKSKLASSE:	BRUKSAREAL:	BEBYGGD AREAL:	KOTEHØGDE:	
1	129m² Inkl. parkering 147 m²	94 m² Inkl. parkering 112 m²	Planeringshøgde C+: 624,5	

MERKNADAR:

- Er tiltaket ikkje satt i gang seinast tre år etter at det er gjeve løyve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar opp i lengre tid enn 2 år, jf. Pbl. § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast.
- Tiltaket eller i tilfelle vedkomande del av det, må ikkje brukast før det er gjeve ferdigattest, jf. Pbl. § 21-10.** Kommunen kan gi pålegg om retting eller utbetring innan 5 år etter at det er gjeve ferdigattest, jf. Pbl. § 23-2, 2. ledd.
- Tiltaket må ikkje takast i bruk til anna formål enn det dette løyvet er gjeve for.
- Våtromsnorma bør leggjast til grunn ved utføring av våtrom.
- Skitte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den opphavlege og ny tiltakshavar. Det same gjeld ved eigarskitte, jf. Pbl § 23-2.

VILKÅR:

- Ansvarleg kontrollierende føretak er pliktige til å utføre kontroll av eigne ansvarsområder i samsvar med eige system.
- Private stikkleidningar skal vere i samsvar med "Røyreggarinstruks - private stikkleidningar i Aseral kommune". Koordinatar, jf. instruksen, skal leverast til kommunen seinast før det vert gjeve ferdigattest.
- Skjema for registrering av vassmålalar skal leverast til kommunen før det vert gjeve

Postadresse:
Aseral servicekontor
Gardsvegen 68,
4540 Aseral

Besøksadresse:

Telefon: 38 28 58 00
Telefaks: 38 28 58 01
3148 07 02142
Bank kto.:Internett: www.aseral.kommune.no
E-post: post@aseral.kommune.no
Org.nr.: 964 966 842

- | |
|--|
| ferdigattest.
• Gjennomføringsplan, oppdatert skal sendast inn før det vert gjeve ferdigattest. |
|--|

Postadresse:
Aseral servicekontor
Gardsvegen 68,
4540 Aseral

Besøksadresse:

Telefon: 38 28 58 00
Telefaks: 38 28 58 01
3148 07 02142
Bank kto.:Internett: www.aseral.kommune.no
E-post: post@aseral.kommune.no
Org.nr.: 964 966 842

GODKJENDE ANSVARLEGE FØRETAK:					
FUNKSJONEL TILTAKSKLASSE, ANSVARSOMRÅDET:	FØRETAK, ORGANISASJONSNR.:	ADRESSE:	POSTNR.	POSTSTAD:	SENTRAL/LOKAL GODKJENNING:
SØK tk1.1 • Ansvarlig søker PRO tk1.1 • Arkitektur, konstruksjons-sikkerhet og våtrom	Karl Petters Tegnestue AS Org.nr:976118383	Lensmannsbakken 2	4500	LYNGDAL	Sentral godkjenning
PRO tk1.1 • Grunn- og terreng-arbeider, • Stikkledningar • Oppmålingstekn. UTF tk1.1 • Grunn- og terreng-arbeider, • Stikkledningar samt innmåling og utstikking	TT Anlegg AS Org.nr:916687435	Doneheia 138	4516	MANDAL	Sentral godkjenning
PRO tk1.1 • Sanitæranlegg UTF tk1.1 • Sanitæranlegg	Ragnar Aas AS Org.nr:945530006	Staddhaugen	4735	EVJE	Sentral godkjenning
UTF tk1.1 • Betong, pipe og tømrerarbeid • Våtrom	Bolighus AS Org.nr:992901799	Ospelunden 17	4513	MANDAL	Sentral godkjenning

OPPLYSNINGAR OM TILGANG TIL KLAGE:

Vedtaket kan klageast på til kommunen, jf. Fvl. § 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, gje opp vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskjelege, og dei grunnar du vil føra for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid vert du også beden om å gje opp når denne meldinga kom fram.

UNDERSKRIFT:

STAD, DATO: ÅSERAL KOMMUNE, AVDELING FOR DRIFT OG UTVIKLING:
Åseral, 03.11.2015

PART I SAKA:

KOPI TIL:

Ansvarshavande Sjå adresse ovafor
Åseral servicekontor Her

Postadresse: Besøksadresse: Telefon: 38 28 58 00 Internett: www.aseral.kommune.no
Åseral servicekontor Telefaks: 38 28 58 01 E-post: post@aseral.kommune.no
Gardsvegen 68, Bank lto.: 3148 07 02142 Org.nr.: 964 966 842
4540 Åseral

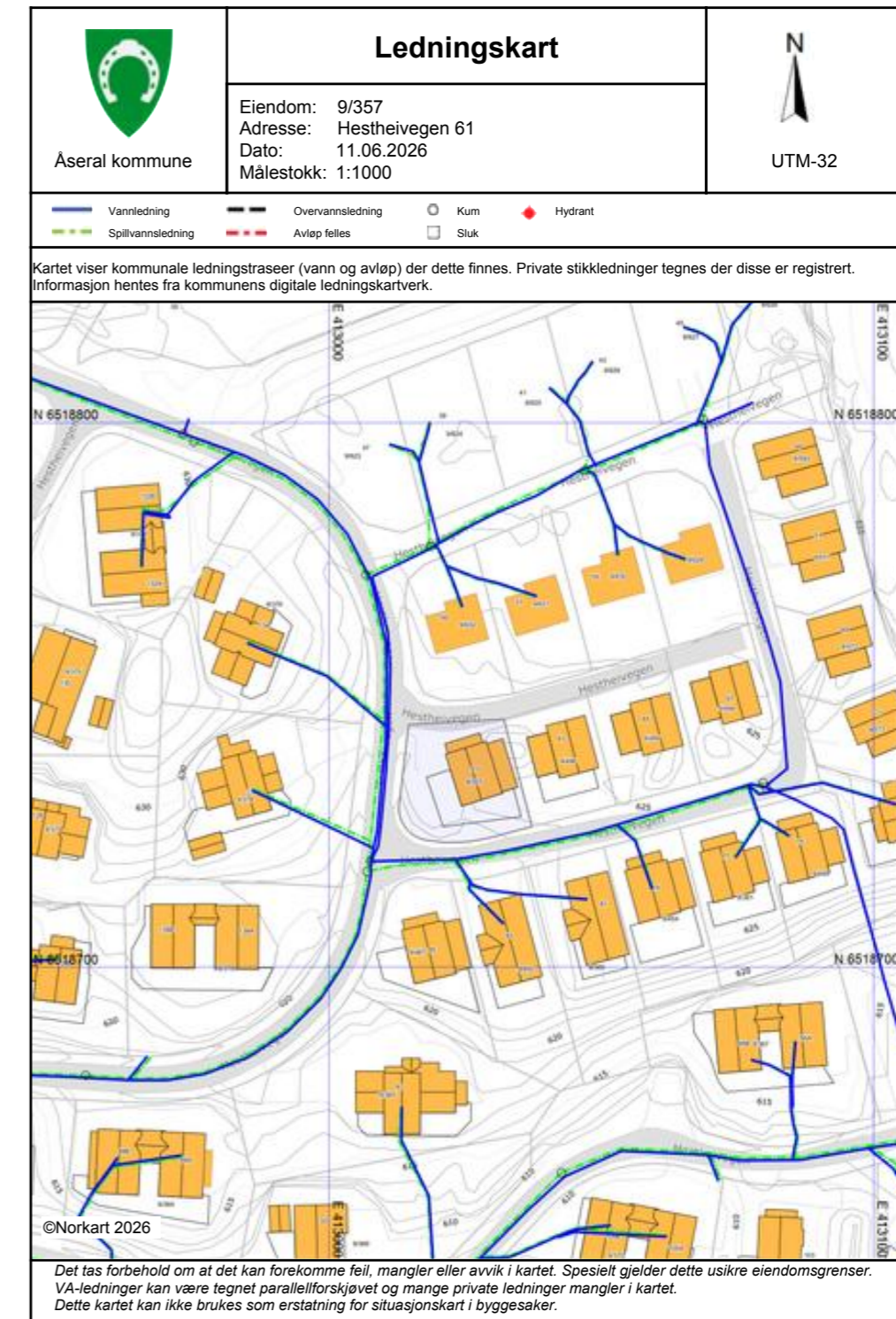






Årsgebyr / Restanser renovasjon

Kommune	Åseral
Gnr/Bnr/Fnr/Snr	9/357/0/0
Eier/fester	Larsen Lena
Adresse	Hestheivegen 61
Type abonnement	Renovasjon hytte regulert felt
Årsgebyr inkl. mva	3710,00
Antall terminer	4 terminer
Fakturert t.o.m:	30.06.2026 (terminen går fra 01.04-30.06.2026)
Neste forfall:	31.08.2026 (terminen går fra 01.07-30.09.2026)
Restanse pr. dags dato	0,00
Avtalegiro	Nei
e-faktura	Ja
Fakturakopi vedlagt	Nei
Inkasso saker	Nei
Merknad	Kontonr.: 3148.05.01341 KID:
Dato: 12.06.2026	Navn: Katrine R. Vindholmen



Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Åseral kommune: Grunneiendom 4224-9/357

 **Norkart**
Utskriftsdato: 11.06.2026 13:55

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	451.4
Etablert dato	14.10.2015	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	18.01.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom.saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	9/357
Frdeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	10.05.2017 11.05.2017	2017/242	Tinglyst 11.05.2017	9/366 (-330,5), 9/496 (330,5) 9/357, 9/495
Frdeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	04.12.2015 07.12.2015	2015/640	Tinglyst 12.12.2015	9/366 (-1208,1), 9/388 (1208,1) 9/1, 9/342, 9/357, 9/375, 9/396
Frdeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	27.11.2015 03.12.2015	2015/599	Tinglyst 15.12.2015	9/366 (-1063,8), 9/399 (1063,9) 9/342, 9/357, 9/375, 9/396, 9/398
Frdeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.10.2015 12.10.2015	2015/496	Tinglyst 17.10.2015	9/357 (451,4), 9/366 (-451,4)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6518731.23	413018.67		Ja	451.4	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LARSEN LENA F091283*****	Fester (F) 1/1	VINKELVEIEN 16 4580 LYNGDAL	Bosatt (B)
REPSTAD KNUT F290759*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BORTELDIVVEGEN 680 4540 ÅSERAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hestheivegen 61

Adressetilleggsnavn:

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

Bygg

NORKART AS, Hoffsvæien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 1 av 2

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Åseral kommune: Grunneiendom 4224-9/357

 **Norkart**
Utskriftsdato: 11.06.2026 13:55

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300531241		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Ferdigattest (FA)	13.09.2016

1: Bygning 300531241: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Ferdigattest 13.09.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	129
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	129
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	94
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Igangsettingsstillatelse	03.11.2015	25.11.2015	
Ferdigattest	13.09.2016	01.03.2018	

Bruksenheter

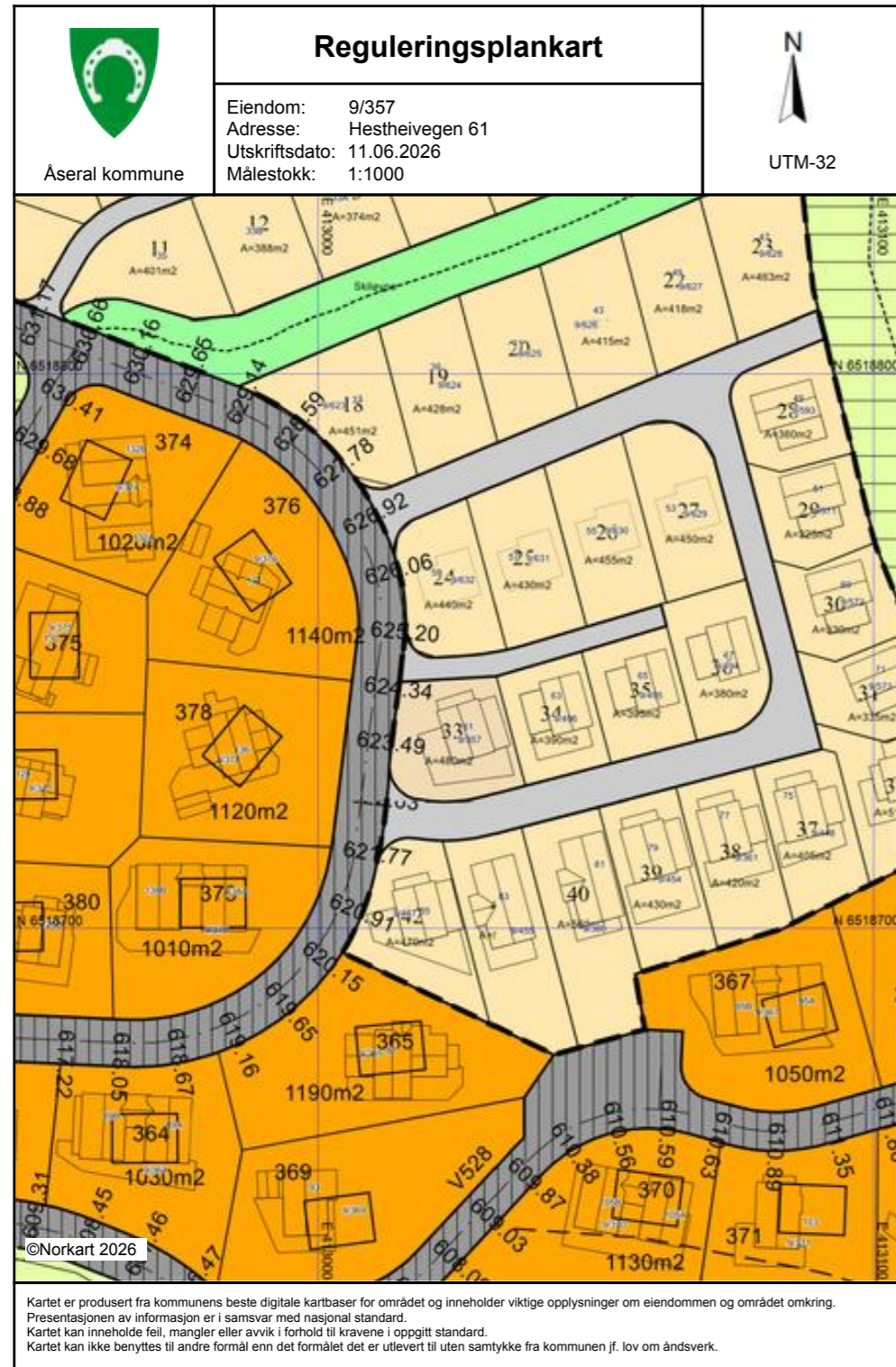
Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Hestheivegen 61	H0101	9/357	129	6	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	50	50	0	0	0
H01	0	0	79	79	0	0	0

NORKART AS, Hoffsvæien 4, 0275 OSLO (Org.nr. 934 161 181)

Side 2 av 2



FØRESEGNER FOR REGULERINGSPLAN FOR HESTEHEIA SØR

Vedteken av Åseral kommunestyre 28.06.2007, sak 07/0037. Mindre vesentlege endringar vedteken av Teknisk utval 15.11.2007 (sak 07/99) vedkomande deling av tomt 340, 29.05.2008 (sak 08/31) og 21.08.2008 (sak 08/52) vedkomande deling av tomtene 331 og 332 til tre tomter, deling av tomtene 334 og 335 til tre tomter, samt veg til tomtene 331, 332 og 417 (ny) og 18.08.2008 (sak 08/57) vedkomande tomtene 344-350 (merka 1-10). Vesentleg reguleringsendring er gjort av kommunestyret 01.10.2009(sak 09/41) ved å legge inn 2 nye tomter (330 A og 330B). Mindre vesentleg endring vedteken av Teknisk utval 21.06.2010 (sak 10/54) vedkomande tomtene 351-362 (merka 11-35). Mindre vesentleg endring vedteken av Teknisk utval 15.09.2014 (sak 14/34) vedkomande tomtene 368, 386, 387, 394 og 395. Mindre endring vedteken i HDU i møte den 14.10.2020 (sak 56/20) vedkomande endring av tomtene 11-35. Mindre endring vedteken i møte den 14.06.2021 (sak52/21) vedkomande endring av tomtene 1-42 mm.

1. Generelt.

- 1.1 Planområdet er delt inn i reguleringsområde med føremål jamfør plan- og bygningslova § 25:

- * Byggeområde - fritidsbustader
- * Spesialområde - privat veg
- friluftsområde
- friluftsområde vatn
- diverse anlegg

- 1.2. Føremålet for planen er å leggje til rette for bygging av fritidsbustader med full sanitær standard tilkopla kommunen sitt nett for vatn og avlaup.

2. Felles føresegner

- 2.1. Før det blir gjeven byggeløyve skal det for kvart bygg utarbeidast:
- Planskisse som syner plassering av bygget på tomta med tilkomstveg og parkeringsplassar, i tillegg snitt som syner nytt og opphavleg terreng med plassering av bygget.
- Koordinatar for plassering av byggekroppen og høgde på planert tomt.
- 2.2. Det er ikkje tillate med private servituttar som er i strid med desse føresegnene.
- 2.3. Bygningsstyresmaktene kan, når særlege grunnar ligg føre, gjere unntak frå desse reguleringsføresegna innafor ramma av PBL.
- 2.4. Det er ikkje tillate å sette opp flaggstong på tomtene.
- 2.5. Det er tillatt å sette opp skigard og steingjerde i tradisjonelle

materialar. Steingjerde skal være i naturstein og ikkje høgare enn 0.8m. Skigard skal ikkje være høgare enn 1,5 m, Valdreskigard type tradisjon eller tilsvarende.

- 2.6. Taktekking skal være torv. Det skal brukast mørkebrun eller sort beis på bygningane.
- 2.7. Det vert ikkje høve til å påføre omkringliggende terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er naudsynt for å oppføre bygningane og parkeringsplassane. Terrenginngrepa skal setjast i stand med tilsådde skrånningar. Dette skal gjerast før ferdigattest på bygningane vert gjeven.

3. Byggeområde.

- 3.1. For tomtene 330-343 og 363-399 gjeld:

- 3.1.1 Området er regulert til hytter med tilhøyrande anlegg. Det tillates frittstående garasjar og anneks. Kommunen kan godkjenne at garasjar kan plasserast inntil 1m frå nabogrense og inntil 3 m frå grense mot veg. Det skal leggjast vekt på at bygningane får eit tiltalende ytre på alle frittstående sider. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at bygningane si form, fasade, vindauginndeling, materiale, farge og murar harmonerer med dei omkringliggende bygningane og naturen.
- 3.1.2 Synleg murvegg høgare enn 0,5 m skal kleast med panel, naturstein eller liknande.
- 3.1.3. Det er felles tilkomstveg til den einskilde tomt. Kvar tomt skal ha minst to biloppstillingsplassar på eigen grunn. Desse skal opparbeidast samtidig med opparbeiding av tomta.
- 3.1.4 Bygningane skal ha saltak; min. 25 grader, maks. 35 grader. Mønehøgda for tomtene 330A og 330B skal ikkje overstige 5,5 meter målt frå nytt terreng. Mønehøgda for hyttane på tomt 331, 332, 342, 343, 353, 368, 373, 382, 383, 397, 398 og 399 skal ikkje overstige 7,0 meter målt frå nytt terreng. Mønehøgda for tomtene 388-393 skal ikkje overstige 4,5 m målt frå nytt terreng. Mønehøgda for resten av hyttane skal ikkje overstige 6,5 meter målt frå nytt terreng. Mønehøgda for garasje/anneks målt frå nytt terreng skal ikkje overstige 4,5 meter. Møneretninga som er vist for tomtene 333, 337 og 388-393 er bindande.
- 3.1.5 Maks tillate bebygd areal (BYA) per tomt er 25 %
Maks tillate bruks areal (T-BRA) for hovedhytta er 300 m².

- Maks tillate bruks areal (T-BRA) for garasjar er 40 m².
Maks tillate bruks areal (T-BRA) for anneks er 40 m².
- 3.1.6 Der det ligg til rette for det kan kommunens administrasjon tillate bygg med 2 einingar.
- 3.1.7 For tomtene 368, 386, 387, 394 og 395 kan det gjevast løyve til deling i to tomter. Ved søknad om deling må det visast på situasjonskart korleis tilkomstveg, parkering og bygningar skal plasserast.
- 3.2 For tomtene 322-329 gjeld:
- 3.2.1. Tomtane vert opparbeida som "biprodukt" av steinuttak for bygging av vegar og tomter i feltet.
- 3.2.2. Bygningane skal i hovudsak ha kledning av tre. For leilegheitsbygga vil mesteparten av sokkeletasjen og garasje/carport bli bygd av betong.
- 3.2.3. Det er felles tilkomstveg til den einskilde tomt. Det er ein integrert garasjeplass og ein biloppstillingsplass framfor garasjen til kvar leilegheit.
- 3.2.4. Bygningane skal ha saltak; min. 25 grader, maks.35 grader. Takutstikk maks 0,5 meter. Mønchøgda målt frå nytt planert terreng skal ikkje overstige 9,0 meter.
- 3.2.5. Maks tillate bebygd areal (BYA) pr tomt er 50 %.
- 3.2.6. Byggene skal ha støypt såle eller grunnmur. Det kan brukast pilarar i samband med terrasser og liknande.
- 3.2.7. Det er ikkje tillate med tilbygg eller frittliggande anneks.
- 3.2.8. Det er normalt ikkje tillate å sette opp gjerde, men det kan gjerast der det er naudsynt for å sikre område.
- 3.2.9. I kvart leilegheitsbygg kan det seksjonast ut inntil 4 leilegheiter med kvar et T-BRA mellom 50-150 m². Maks T-BRA for kvart bygg er 500 m².
- 3.2.10. For byggemelding skal det for kvart av dei to områda (322-329 og 344-350) utarbeidast ein samla detaljplan for alle einingane innan kvart område som syner innkøring, parkering, opparbeiding av fellesareal, bygga si plassering samt profilkart som viser det einskilde bygget si plassering i terrenget. Detaljplanen skal godkjennast av kommunen.
- 3.3. For tomtene 344-362 (merka 1-42) gjeld:
- 3.3.1 Området er regulert til hytter med tilhøyrande anlegg. Det skal leggast vekt på at bygningane får eit tiltalende ytre på alle frittstående sider. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at bygningane si form, fasade,

vindauginnndeling, materiale, farge og murar harmonerer med dei omkringliggande bygningane og naturen.

- 3.3.2 Bygningane skal i hovudsak ha kledning av tre. Synleg murvegg høgare enn 0.5 m skal kleast med panel, naturstein eller liknande.
- 3.3.3 Det er felles tilkomstveg til den einskilde tomt. Kvar tomt skal minst to biloppstillingsplassar på eigen grunn. Dette skal opparbeidast samtidig med opparbeiding av tomta. Ein av plassane kan være i carport/garasje.
- 3.3.4 Bygningane skal ha saltak med takvinkel mellom 20 og 30 grader. Mønchøgda for hyttene skal ikkje overstige 7 meter målt frå nytt terreng.
- 3.3.5 Maks tillate bebygd areal (BYA) per tomt er 40 % dette inkluderar parkeringsareal.
- 3.3.6 Det er tillate med bod inntil 15 m² i tilknytning til hytta.
- 3.3.7 Det tillates ikkje deling av tomtene og det tillates berre ei buening per tomt.
- 3.3.8 Bygga skal ha støypt såle eller grunnmur. Det kan brukast pilarar i samband med terrasser og liknande.

4. Spesialområde.

- 4.1. Private vegar.
- 4.1.1. Minstekrav: Stigning, kurvatur, bærelag og vegbreidde som skogsbilveg kl III for hovudveg, og kl IV for øvrige vegar. Planeringsbreidda skal være min. 4 m.
- 4.1.2. Store fyllingar og skjeringar skal dempast med stabile lausmasseskråningar og såast til.
- 4.1.3. Vegane skal asfalterast.
- 4.1.4. Det skal settast opp skilt der skiløypa kryssar vegen.
- 4.2. Friluftsområde.
- 4.2.1. I friluftsområde er det ikkje tillate å føre opp bygningar med mindre det fremmer bruken av friluftsområdet.
- 4.2.2. Skiløyper, turløyper, mindre leikeanlegg kan etablerast i friluftsområde
- 4.2.3. I dei små tjørna kan det leggas til rette for bading og skeising med tilhøyrande aktivitetar.

4.2.4. I friluftsområdet kan det først fram leidningar for vatn, avlaup og straum. Desse anlegga skal ligge i grøft, og terrenget skal settast i stand etter grøftarbeidet.

4.2.5 Naudsynte tekniske anlegg som t.d. trykkaukingsstasjon, høgdebasseng og trafo kan også plasserast her etter godkjenning frå bygningsstyresmaktene.

4.3. Diverse anlegg.

4.3.1. I dette området kan det plasserast trykkaukingsstasjon, pumpestasjon, trafo, avfallsbuar og avfallskonteinrar.

4.3.2. Bygning for trykkaukingsstasjon, pumpestasjon, trafo, og avfall skal byggast i same standard som slike anlegg i andre felt i området.

5. **Rekkefølgebestemmelser.**

5.1 Akebakke skal opparbeidast med massar som ikkje kan nyttast til opparbeiding av veg og tomt. Akebakken skal være ferdig opparbeidet seinast når ¼ av tomtene er opparbeidet.

5.2. Skiløyper skal opparbeidast seinast når ¼ av tomtene er opparbeidet.

5.3. Dette rekkefølgekravet gjeld for tomter som ikkje er omfatta av tidlegare avtalar (tomt 1 – 17):
Før det vert gjeven byggeløyve til utbygging av nye hytteaningar/fortetting av eksisterande felt skal følgjande sikrast gjennomført:

- Stiar og løyper i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid – Ljosland, 2020-2030.
- Aktivitetsområde, A1-A11 i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid – Ljosland, 2020-2030.

Åseral, den 13/10-21


Leiar HDU



Attestert kopi av dok.nr. 2017/27595/200
Attestingstidspunkt 2026-06-11 14:01

Side 1 av 4



Oppdrags nr. 72-15-0085

Rettskopi bekreftes
Elisabeth Brønnes Nielsen
Eiendomsmegler MNEF

FESTEKONTRAKT

1. Eiendommen(e)			
Kommunenr.	Kommunenavn	Gnr. Bnr. Snr. Fnr.	
Underfester.			
1026	Åseral	Gnr. 9 Bnr. 357 i Åseral kommune	
Beskaffenhets:		Anvendelse av grunn:	
1. ubebygd <input type="checkbox"/>	2. Bebygd <input checked="" type="checkbox"/>	Fritidseiendom: <input checked="" type="checkbox"/>	Landbruk: <input type="checkbox"/> Annet: <input type="checkbox"/>

2. Bortfestes av:

Fødselsnr / Org. Nr. (11/9)
29 07 59 47567

Knut Repstad

Ideel andel
1/1

3. Til Lena Larsen

Fødselsnr/Org (11/9 siffer)
091283-██████

Ideell andel
1 /1

4. Festeavgift pr. år.

Kr. 4.100,- hvorav kr. 600,- går til Bortelid Fjellpark AS Beløpet er pr. boenhet.

5. Festetid

Festeavtalen gjelder til festeren sier den opp eller tomten blir innløst jfr. § 7 tomtefesteloven.

Regnet fra dato: ~~15.01.2016~~ 06.01. 2017

6. Panterett for festeavgift

Bortfester panterett i festeretten og bygningen på tomten for | 3 år | Forfalt festeavgift

Bortfester panterett skal ha 1. Prioritet



Attestert kopi av dok.nr. 2017/27595/200
Attestingstidspunkt 2026-06-11 14:01

Side 2 av 4

**7. Tomteverdi**

Verdien på tomten er kr. 225.000,-

8. Tomtens beliggenhet:Feste av avgrenset/fradelt areal.
På/fra eiendom Gnr. 9, Bnr. 366 Bortelid i Åseral kommune.**8.2 Festerens innløsningsrett:**

Festeren har innløsningsrett i samsvar med reglene i den nye tomtefesteloven § 33. Innløsningsretten inntreffer når det har gått 50 år av festetiden, og senere hver gang det har gått 10 nye år. Krav om innløsning må settes frem skriftlig senest 1 år etter at innløsningsperioden er inne. Gjennomføringen av innløsningen skal skje i samsvar med §§36-37 i den nye tomtefesteloven.

8.3 Overdragelse og pantsettelse:

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygning som er eller vil bli oppført ifølge tomtefestelovens §§ 18-19 og panteloven §§ 18-19 og panteloven 2-3. Bortfester kan også etter dette punkt gjøre gjeldene Løysningsrettslova av 1994 § 8. De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelsen over på deres rettsfølger.

8.4 Vilkår for fordel for pantthaverne:

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:

- A) Festeavgift ikke løpe ut.
- B) Tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort.
- C) Bortfester bare ha prioritet for inntil et år forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran pantthaver.

8.5 Festeavgiftens betaling og regulering av festeavgiften:

Betaling av årlig festeavgift skal skje forskuddsvis innen 1 januar hvert år. Betalingen skal rettes til bortfesterens konto: Ved forsinket betaling beregnes det forsinkelsesrente ut fra den til enhver tid gjeldene forsinkelsesrentesats.

Festeavgiften skal reguleres hvert 5 år. I samsvar med konsumpris indeksen og begrenses ved å benytte indekstallet for juni året før ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni avgiften sist ble registrert eller fastsatt. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen. Skulle bortfester ønske å la det gå mer en fem år mellom reguleringen for å få samtidig reguleringstid for alle festeavgiftene på sin grunn, skal ikke fester kunne motsette seg dette.

8.6 Ansvar for omkostninger/utgifter:

Festeren skal dekke utgifter i forbindelse med tomten og festeavgiftene, herunder gebyrer for kartforretning, oppmåling, dokumentavgift og tinglysningsgebyr som betales ved denne kontraktens underskrift.

Festeren forplikter seg til å dekke sin del av alle løpende utgifter, herunder både variable og faste utgifter forbundet med vann, kloakk- og renovasjonstjenester. Fester er også forpliktet til å dekke utgifter til vedlikehold av vei og snøbrøyting samt årlig avgift for til Bortelid Fjellpark AS, org.nr. 97867870.

Rettkopi bekreftes

 Elisabeth Bremnes Nielsen
 Eiendomsmegler MNEF

**8.7 Veirett, adkomst og parkering:**

For å komme til sin hytte, gis fester rett til å benytte eksisterende vegger på bortfesterens eiendom på følgende gnr./bnr.: 9/366, 9/202, 9/1, 9/99 og 9/5.

Festeren må være med å dekke vedlikeholdskostnader for veg som han bruker.

Parkering foregår på den festede tomt.

8.8 Hogst, terrengbehandling, jakt og fiske, beite mv.

Festeren har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg, anlegg, el. ledning, telefonledning, foreta utgravninger eller oppdemning i anledning vannforsyning uten tillatelse fra bortfester. Bortfester kan drive hogst i område, men plikter da å ta hensyn til Hyttene, bla. Slik at ikke området blir snauhogd. Festeren kan i rimelig grad kreve å få fjernet trær som hindrer utsikt.

8.9 Fremtidig utvikling

Byggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplanen er ikke tillatt med mindre reguleringsplanene blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot fremføring av kabler for elektrisitet, telefon, eller fjernsyn, og fester forplikter seg fritt til å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostninger med å overføre luftkablene til jordkabel over sin tomt.

8.10 Byggeplikt

Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygd innen 5 år fra kontrakten ble inngått.

8.11 Tvister

Enhver tvist om forståelse av denne kontrakt, avgjøres ved voldgiftsbehandling etter bestemmelser i tvistemålsloven kapittel 32, dog slik at voldgiftsretten skal bestå av 3 medlemmer oppnevnt av Sorenskriveren i Mandal. Sistnevnte skal også utpeke voldgiftsrettens formann blant de 3 medlemmene. Den rettskrets som eiendommen ligger i vedtas som verneeting.

Denne kontrakten er utstedt i to eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.

Kontrakten gjelder førstegangsoverdragelse av i sin helhet nyoppført hytte på festetomt og som ikke har vært tatt i bruk. Avgiftsgrunnlag er lik kr. 0,-

9. Underskrifter

Tjaldal 20.12.2016

 Bortfester

KNUT REPSTAD

Kristiansand, ~~15.12.2016~~ 03.01.2017

 Fester

LENA LARSEN

Rettkopi bekreftes

 Elisabeth Bremnes Nielsen
 Eiendomsmegler MNEF

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakt starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2 Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

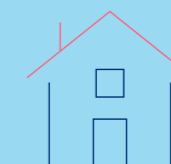
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 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. Avhendingsloven § 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete 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 uterangementer 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.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.

- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Hestheivegen 61, 4540 ÅSERAL. Gnr. 9, bnr. 357, i Åseral kommune, oppdragsnr.: 2400260069
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95000000, e-post: geir@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i.f.m. budgivingen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____ Navn: _____

Fødselsdato: _____ Fødselsdato: _____

Adr.: _____ Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____ Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____ Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____ E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____ Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MiniID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.



proaktiv.no



Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler / Partner

950 00 000

geir@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 KRISTIANSAND S, 459 09 100, kristiansand@proaktiv.no