

PROAKTIV

Tiltalende
leilighet med
carport



KVITEFOSSVEGEN 66



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**
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



BORTELID

Tiltalende leilighet med carport og attraktiv beliggenhet ved alpinanlegget - Ski in - ski out

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kvitefossvegen 66, 4540 ÅSERAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 9, bnr. 419, i ÅSERAL kommune

Prisantydning: 2.850.000,-

Omkostninger: 72.340,-

Totalpris: 2.922.340,-

Kommunale avgifter: 11.289,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2010

Rom/soverom: 6/4

BRA: 111 m²

BRA-i: 107 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Carport.

Tomt: 2025 m²

Felleskostnader inkl.: Sameiet har ingen aktiv forretningsførsel, og har ikke utarbeidet regnskap, budsjett, vedtekter eller husordensregler.

Energimerke: Energiklasse: Oransje C.

INNHold

2	4	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	36	38	43
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
126			
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."

Eiendomsmegler / Partner: Geir Flaa Johansen



Geir Flaa Johansen
Partner / Eiendomsmegler
Mobil: 95 00 00 00
E-post: geir@proaktiv.no

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

VELKOMMEN TIL FJELLS!

Velkommen til Kvitefossvegen 66

Meget attraktiv, barnevennlig og solrik beliggenhet ved alpinanlegget. Flott utsikt mot alpinanlegget, skiløypene og fjellheimen. Oppkjørte skiløyper, lysløype, alpinanlegg og skistadion samt nydelig turterreng og matbutikk i umiddelbar nærhet.

Lys og tiltalende leilighet med følgende innhold: 2.etg.: Gang, stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom og 3 soverom. Loft: Stue, bad og soverom. Stor terrasse med utestue (ikke byggesøkt kommunen) og praktisk overbygd inngangsparti samt utvendig bod og carport.

«ALT SOM ER VERDT Å GJØRE,
ER VERDT Å GJØRES BRA.»

Lord Philip Chesterfield



BORTELID

Kommune: ÅSERAL / Område: BORTELID

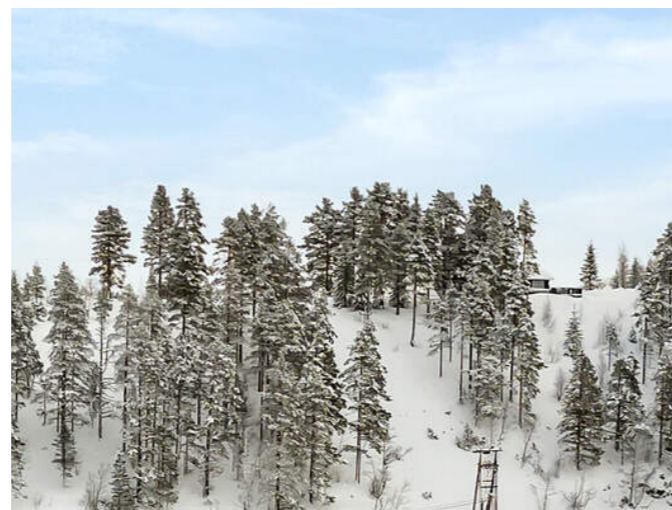
Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Meget attraktiv, barnevennlig og solrik beliggenhet ved alpinanlegget, ski in – ski out. Utsikt mot alpinanlegget, skiløypene og fjellheimen. Oppkjørte skiløyper, lysløype, alpinanlegg og skistadion samt nydelig turterreng og matbutikk i umiddelbar nærhet. Det kan også nevnes blant annet flotte badeplasser med sandstrand, frisbeegolf bane, minigolf, sykkelløype, bensinpumper og el-bil ladere like i nærheten. Sommerstid er det gode bade- og fiskemuligheter. Bortelid ligger ca. 600 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder. Avstand 99 km fra Kristiansand 110 km fra Mandal, 127km. fra Arendal og 237 km. fra Stavanger.

Adkomst

Fra Kristiansand kjør RV9 mot Evje. Ved Esso bensinstasjon på Hornnes ta av til høyre mot Bortelid i rundkjøring. Fremme på Bortelid kjør forbi Bortelid Marked og ta av venstre mot



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Bortelid skisenter Linje 178	7 min 🚶 0.7 km
✈️ Kristiansand Kjevik	1 t 29 min 🚗

DAGLIGVARE

Nærbutikken Bortelid	12 min 🚶
----------------------	----------

SPORT

🏐 Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	11 min 🚗 11 km
🏫 Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	23 min 🚗 27.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Bortelid Alpinsenter	7 min 🚶
🚗 Bortelid	13 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

alpinanlegget. Ta deretter første vei til høyre og følg denne til første vei på høyre side og leiligheten ligger på høyre side og er merket med TIL SALGS-plakat fra Proaktiv. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

SKOLER

Åseral barne- og ungdomsskule (1-10 kl.) 24 min 🚗
108 elever, 11 klasser 28 km

Setesdal vgs avd. Hornnes 34 min 🚗
210 elever, 11 klasser 41.3 km

Byremo videregående skole 47 min 🚗
90 elever 56 km

BARNEHAGER

Åseral barnehage (1-5 år) 24 min 🚗
39 barn 27.9 km



VELKOMMEN TIL KVITEFOSSVEGEN 66

Parkering

Carport.

Tomtestørrelse

2 025 m²

Beskrivelse av tomt

Felles eiet tomt for sameiet på ca 2025 kvm.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Fritidsbolig

Utvendig

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Liten tilgang for kontroll. Observasjon utført i luke i soveromstak. Trekonstruksjon. Det er undertekking av diffusjonsåpen duk som er ment å ivareta lufting av konstruksjoner. Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er en del istapper fra takrenner som kan tilsi noe kondensfukt liknende. Utfordringen med is i takrenner og gradrenner er at det fryser lengre og lengre opp i gradrenne og ved værskifte så kan det smelte inn under takteking.

Tiltak:

- Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også

endre forhold i kondens/konstruksjoner. Varmekabler takrenner anbefales.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG2
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Duk tak i utv bod, under terrasse. Disse er en enklere løsning og må ikke forventes tette.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

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

- Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Tiltak

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

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasser når den er snøfri.

Utvendige trapper,TG2

Tretrapp/ståltrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Kun håndløper en side.

Tiltak:

- Vurdere håndløper/rekkverk andre siden.

Innvendig

Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2





Etasjeskille i tre. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk. Ut fra alder på boligen og eldre byggeskikk så bør det forventes at det kan oppleves noe lytt sammenlignet med dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon,TG2

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

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

- Det er usikkert om bygget har radonsperre. Krav kom i 2010, men er boligen søkt igjennom før 2010 så kan krav være unngått. Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: <https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon> Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Innvendige trapper,TG2

Målt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm. Trappen er noe bratt.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Håndløper anbefales på begge sider.

Våtrom

2 etasje > Bad

Overflater Gulv,TG3

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- I et våtrom ønsker man fall mot sluken slik at evt lekkasjevann ledes til sluken. Det er stedvis feil fall i rommet, og NorskStandard gir da tg3 selv om de brukes dusjkabinett. Spiller liten rolle ved normalt bruk fordi det brukes dusjkabinett, men ved vannsøl så kan vann ligge igjen. Og risiko ved evt lekkasje.

Tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat : 50 000 - 100 000

2 etasje > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- Det er synlig slukmansjett. I denne er det noe åpning/rift, men det ser ut til at det er ekstra underliggende membran også. Men en lokalt utbedring anbefales.

Tiltak

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

- Lokal utbedring slukmansjett.

2 etasje > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Innredning, dusjkabinett, vegghegt wc og opplegg

vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje. Litt slark i holder til

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult systerne i vegg.

Tiltak:

- Man kan for ordens skyld lage drengspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni systerne slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenshull.

2 etasje > Bad

Ventilasjon,TG2

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Ventilasjon ansees

tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Tiltak:

- Fungerer men tilluft anbefales.

Loft > Bad

Overflater Gulv,TG3

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- I et våtrom ønsker man fall mot slukene slik at evt lekkasjevann ledes til sluken. Det er stedvis feil fall i rommet, og NorskStandard gir da tg3 selv om de brukes dusjkabinett. Spiller liten rolle ved normalt bruk fordi det brukes dusjkabinett, men ved vannsøl så kan vann ligge igjen. Og risiko ved evt lekkasje. Noe knirk i gulvet.

Tiltak:

- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat : Ingen umiddelbar kostnad

Loft > Bad

Sluk, membran og tettesjikt,TG2

Sluker kontrollert. Det er synlig membranløsning i slukene.

Vurdering av avvik:

- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Tiltak

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

Loft > Bad

Sanitærutstyr og innredning,TG2

Vegghegt wc, innredning og dusjkabinett. Utstyr fungerte

OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult systerne i vegg.

Tiltak:

- Man kan for ordens skyld lage drengspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni systerne slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenshull.





Loft > Bad

Ventilasjon, TG2

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Tiltak:

- Fungerer med avviket.

Tekniske installasjoner

Vannledninger, TG2

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det mangler sprutplate i fordelerskap. Funksjon til rør i rør er at evt lekkasjevann skal ledes til skap, og deretter i drenerør fra skap ned mot gulv. Manglende sprutplate vil medføre at lekkasjevann spruter på skapdør og deretter ned i soverom hvort det ikke er sluk. Dette vil medføre økt skadeomfang.

Tiltak:

- Sprutplate bør etableres.

Varmtvannstank, TG2

Varmtvannsbereder plassert i badet rom og fra byggeår.

Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

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

- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.

Elektrisk anlegg, TG2

Automatsikringer.

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre. Kommentar:

Byggeår:

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet? Ja. Kommentar:

Thorsland elektro

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999? Ja
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år? Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut? Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? Nei
8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank. Nei
10. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet? Nei
14. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger? Nei
15. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer? Ja
16. 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

Fritidsbolig

- Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Rom ikke merket med bruk på tegning. Oppe er det tegnet to rom, dvs ikke adskilt mellom bad og soverom.
- Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift? Nei
- Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
- Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Nei

Bygningssakskyndig

M2 Takst AS (befaringsdato: Onsdag, 4. mars 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja, Har hatt mus en gang for 6-7 år siden. Usikker om den kom inn igjennom åpen dør/vindu. Ikke hatt noe siden dette.

Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt.



VELKOMMEN INN!

Innhold

2.etg.: Gang, stue/kjøkken, bod, bad/vaskerom og 3 soverom.
Loft: Stue, bad og soverom. Stor terrasse med utestue (ikke byggesøkt kommunen) og praktisk overbygd inngangsparti samt utvendig isolert bod og carport.

Areal

Bruksareal:

1. etasje

BRA-e: 4 kvm

Total BRA: 4 kvm

2. etasje

BRA-i: 72 kvm

Total BRA: 72 kvm

3. etasje

BRA-i: 35 kvm

Total BRA: 35 kvm

Terrasse- og balkongareal:

2. etasje: 60 kvm

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk. Kommentar: Rom ikke merket med bruk på tegning. Oppe er det tegnet to rom, dvs ikke adskilt mellom bad og soverom.

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 bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Tiltalende og romslig leilighet med meget attraktiv beliggenhet ved alpinanlegget. Innhold 2.etg.: Gang med skyvedørgarderobe. Stue med spiseplass, peisovn og utgang terrasse. Tiltrukket kjøkken med pen innredning og integrert komfyr og oppvaskmaskin samt kjølfrysenskap i nisje. Praktisk bod under trapp. Pent bad med vegghengt wc, baderomsinnredning, dusjkabinett og opplegg vaskemaskin. 3 gode soverom. Loft: Stor loftstue, pent bad med dusjkabinett, vegghengt wc og baderomsinnredning. 1 soverom med garderobeskap. Stor terrasse med utestue (ikke byggesøkt kommunen) og praktisk overbygd inngangsparti. Carport med bod i enden som er isolert og med mulighet for varme slik at diverse utstyr (slalomsko, hjelmer etc.) kan oppbevares der

Oppvarming

Ved og elektrisk. Peisovn i stuen. Varmekabler i gang og begge bad.

Energimerke

Oransje C

Info strømforbruk

Strømforbruket i 2025 var på ca.2200 kWh.

Det gjøres oppmerksom på at selger har tegnet Norgespris på strømabonnement. Dette er bindende for eiendommen ut 2026.

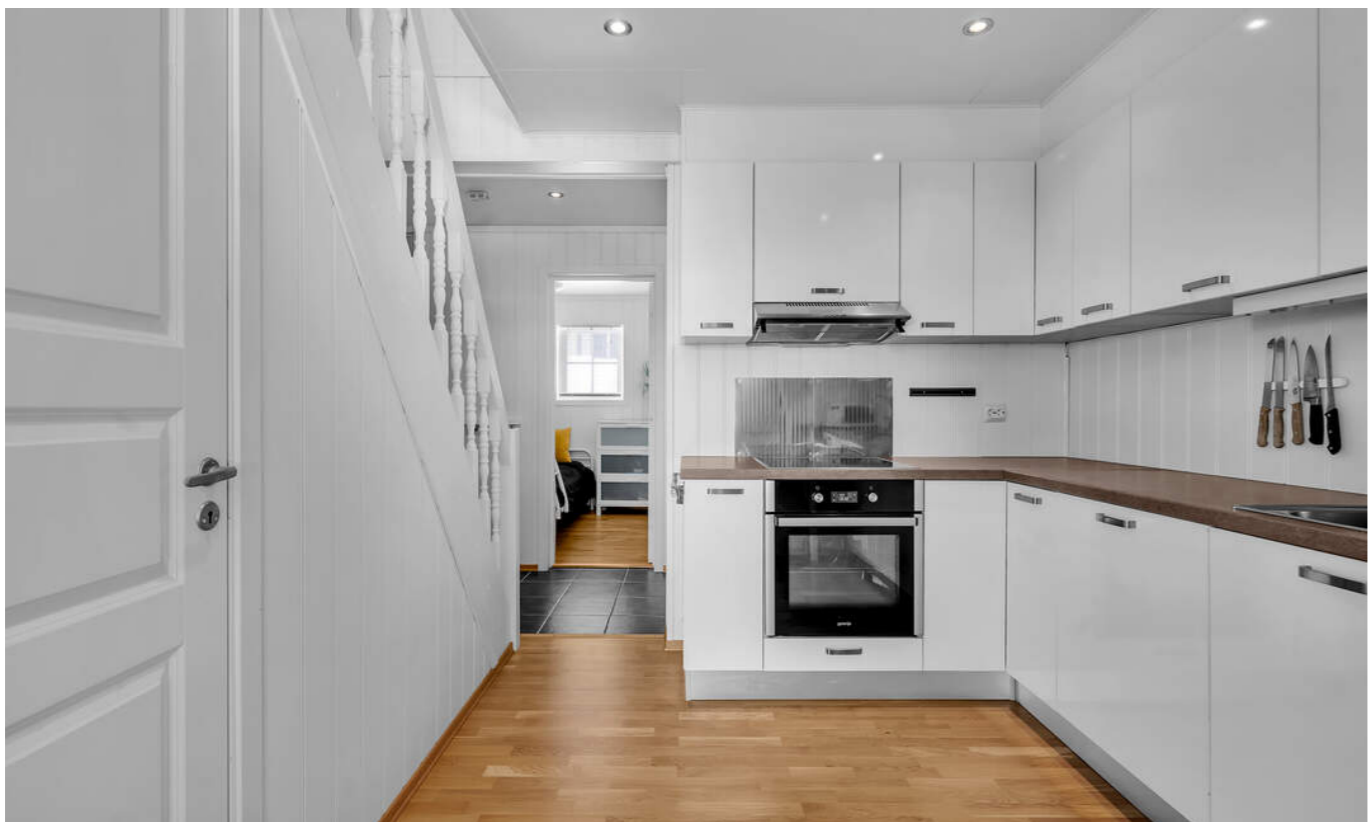
Info energiklasse

Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.





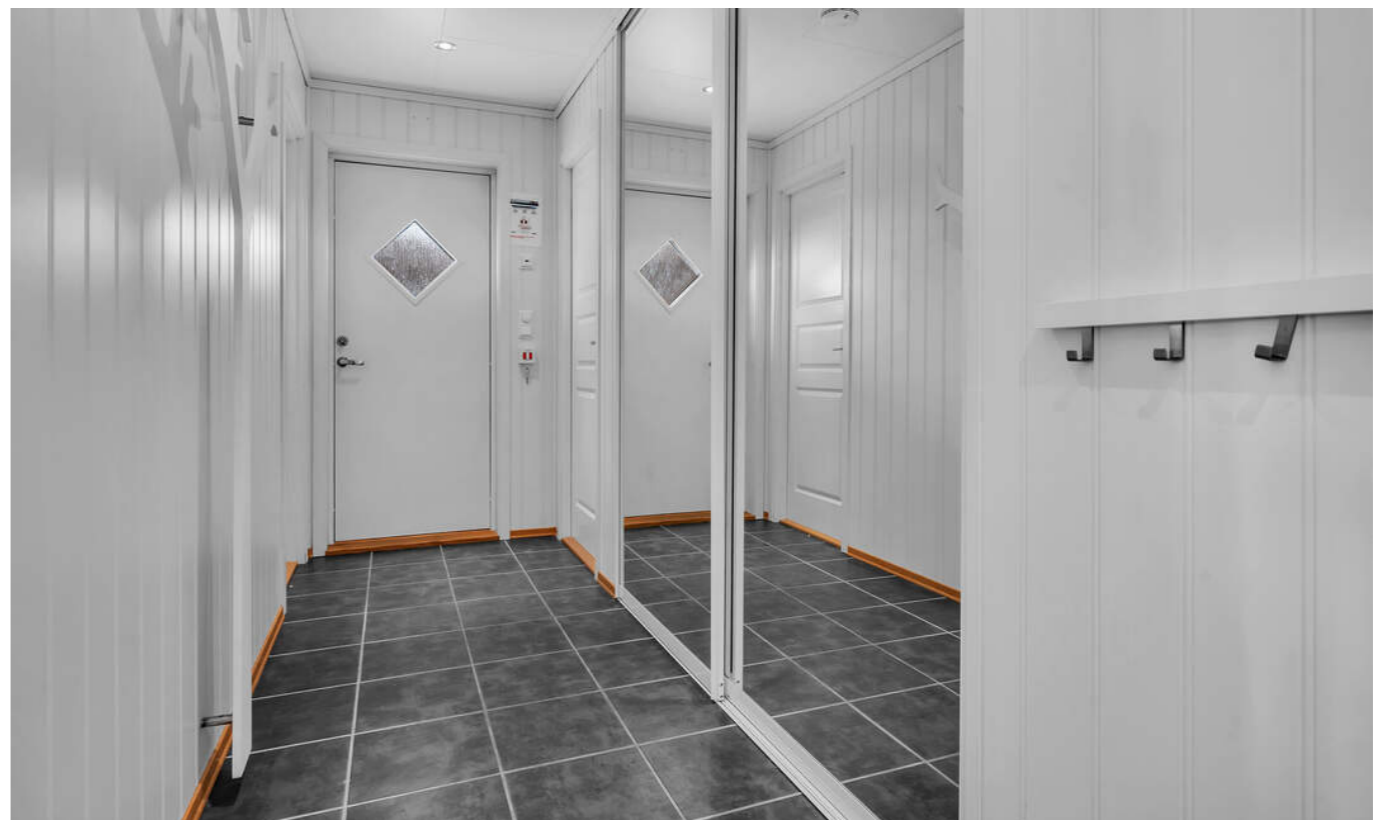






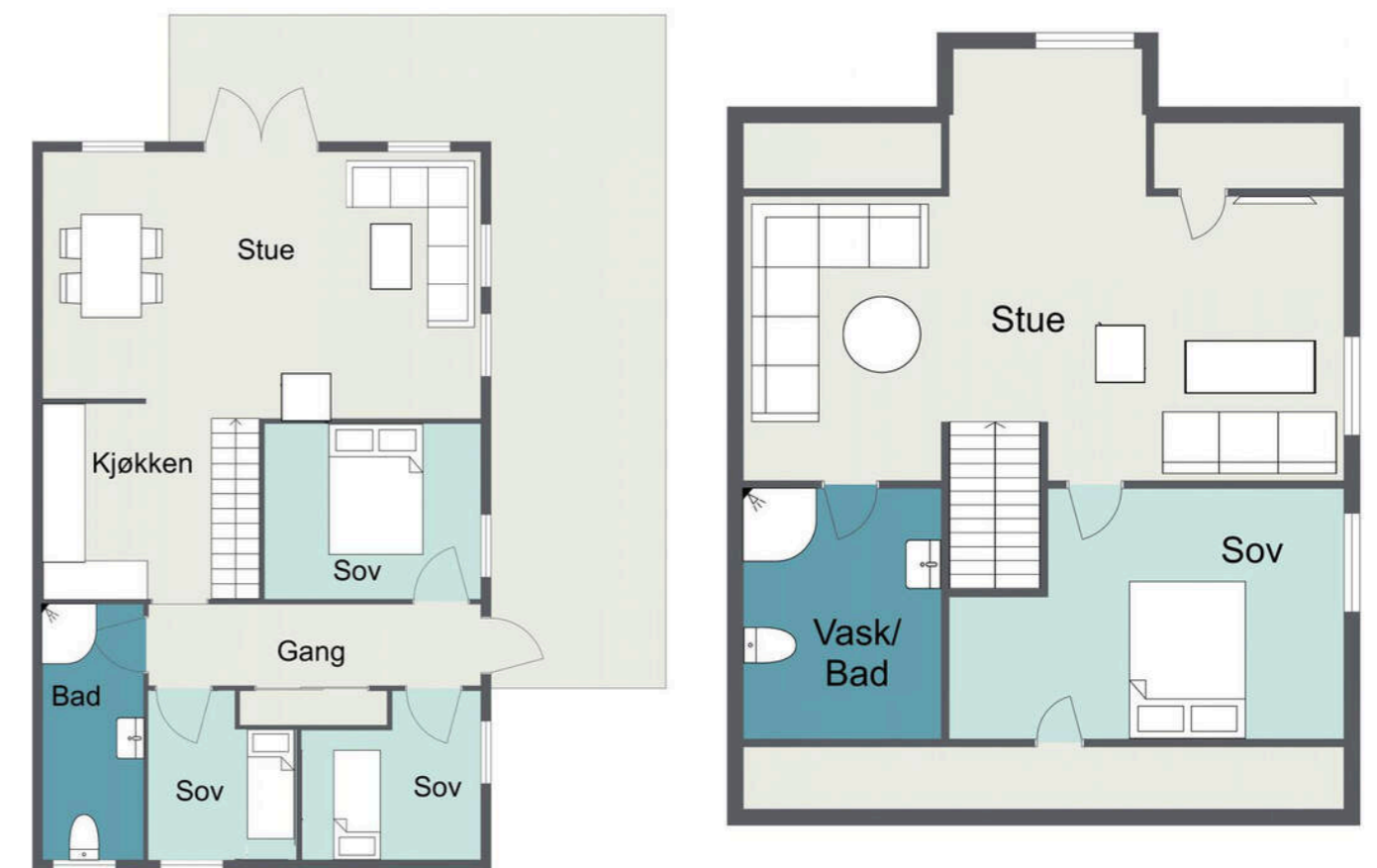






PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Felleskostnader inkluderer

Sameiet har ingen aktiv forretningsførsel, og har ikke utarbeidet regnskap, budsjett, vedtekter eller husordensregler.

Formuesverdi sekundær

737.345,- for 2022

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon og feiing/tilsynsgebyr, og er årsprognose for 2026. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Kommunale avgifter

11.289,- for 2026

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

I tillegg betales andre faste utgifter på totalt kr 5331,- årlig pr.2026. Dette beløpet inkluderer: fjellparkavgift, løypepreparering og aktivitetstilbud på Bortelid kr 1673,-,

brøyteavgift vei og parkering leiligheten kr 3658,-.

Selger opplyser også om at det betales en felles byggforsikring for sameiet. Denne ligger på ca. kr. 7800,- pr. år for denne seksjonen.

Diverse

Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgssopndrag. 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 - markeds plasser 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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 22.10.2012. Ferdigattesten gjelder fritidsbygg. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Rom ikke merket med bruk på tegning. Åseral kommune uttaler at rommene antas å være

godkjent for varig opphold ettersom det er ført rom i matrikkelen og rominndelingen i seksjoneringstegningene ser ut til å stemme. Det er ikke kommunen som ser til at rommene er bygd i tråd med lov og forskrift, det er tiltakshaver/ansvarlig søker sitt ansvar. Så selv om kommunen antar at rommene er «godkjent», sier ikke det noe om rommene oppfyller de forskjellige tekniske kravene. På loft er det kun tegnet to rom, dvs. ikke adskilt mellom bad og soverom. Det foreligger ingen dokumentasjon for utestue og tiltaket er trolig ikke byggesøkt kommunen. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

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 på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Lørdag, 22. oktober 2022

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4224/9/419/11:
18.09.2002 - Dokumentnr: 5028 - Rettighet
Rettighetshaver: Åseral Idrettslag
Løpenr: 6094537
LEIEAVTALE
Leietid 40 år, med rett til forlengelse
Gjelder ca 32 da m/ca 5,3 km løypestrase
Med flere bestemmelser
Overført fra: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:419
Gjelder denne registerenheten med flere

05.09.2008 - Dokumentnr: 719905 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 11
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning og grunn
Sameiebrøk: 117/1122

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse-konsentrert, tilhører reguleringsplan for Kvitefossmyra, datert 17.03.2016. Deler av eiendommen er regulert til veg (152 kvm), friluftsførmål (3 kvm). På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Eiendommen grenser til friområde. Det kan derfor hvile begrensninger i forhold til utvikling av eiendommen, herunder bygging m.m.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Privat vei. Vei til eiendommen etablert over naboeiendom. Veiretten er ikke tinglyst.

Legalpant

Øvrige sameiere har panterrett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonsloven § 31. Pantekravet kan ikke overstige 2 G (Folketrygdens grunnbeløp). Sameiet kan vedtektsfeste ytterligere panterett for sameiet. Vedtektsfestet pant kan tinglyses i seksjonene.

Adgang til utleie

Boligen har ikke egen utleiedel. Boliger i eierseksjons sameie kan som hovedregel fritt leies ut. Seksjonseier disponerer over egen seksjon med de begrensninger som følger av eierseksjonsloven § 24 og sameiets vedtekter.

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Grunnboksdato

Mandag, 30. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

2 850 000,00 (Prisantydning)

Omkostninger

71 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøtte)

72 340,00 (Omkostninger totalt)

2 922 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger)

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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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 bruksslitasje 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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.

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. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi 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 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. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring 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

Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt.

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

Torunn Tjørnhom Abrahamsen
Arild Sigve Abrahamsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag på 2,5 % av salgssum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 15 500,-, oppgjørshonorar kr. 11 900,- og markedsføringspakke kr. 6 950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. 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

Kjerneinformasjon

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 oppjøret. 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.

Dato salgsoppgave
30.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Kvitefossvegen 66, 4540 ÅSERAL

27 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Kvitefossvegen 66	Kvitefossvegen 66	

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?

17/9-2012

Har du selv bodd i boligen?

 Ja Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49, 93373698

Informasjon om selger

Selger

Abrahamsen, Arild Sigve

Selger

Abrahamsen, Torunn Tjørnhom

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.

Side 1

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

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

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Rør

Side 2



- 11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

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

Sopp og skadedyr

- 19 Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Hva slags skadedyr og hva var omfanget?
 Har hatt mus en gang for 7-8 år siden. Usikker om den kom inn igjennom åpen dør/vindu. Ikke hatt noe siden dette.
- 20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3



- 22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadsplichtige tiltak?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 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 sjananse 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?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

- 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

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

Side 4



Forsikringsnummer 81938237

Tilstandsrapport

Kvitfossvegen 66, 4540 ÅSERAL

ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 419, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 107 m²



Befaringsdato: 04.03.2026

Rapportdato: 15.03.2026

Oppdragsnr.: 13333-3027

Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: SF1678

Foretak: M2 Takst AS



Medlem av



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.

Kvitfossvegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 419
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot 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.

Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatelmessige 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

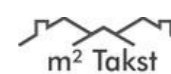
Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt 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.

Oppdragsnr.: 13333-3027

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 3 av 20



Rapportansvarlig

A. Natvig

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



Oppdragsnr.: 13333-3027

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 2 av 20

Kvitefossvegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 419
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Kvitefossvegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 419
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Leilighet i 4-mannsbolig bygget 2010, dagens eier har eid siden 2012. Etablert område og sameie. Like ved skiløype og alpinbakken.

Leiligheten fremstår hovedsaklig i normal teknisk stand men det er påpekt merknader i rapport.

Utvendige forhold er kontrollert der det ansees vesentlig for boligen og at det er god kontrollmulighet utfra tilgang mm. Snø på befaringsdagen som gjør at utv kontrollert i redusert omfang.

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.

Boligen er vurdert utfra byggeår og hva ansees som normal bruks- og aldersslitasje. Det kan derfor være bygningsmessige avvik som ikke er nevnt i rapport da det ansees som normalt utfra alder og tidens tann.

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 de stemmer ikke med dagens bruk

Rom ikke merket med bruk på tegning. Oppe er det tegnet to rom, dvs ikke adskilt mellom bad og soverom.

Kvittefossvegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 419
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

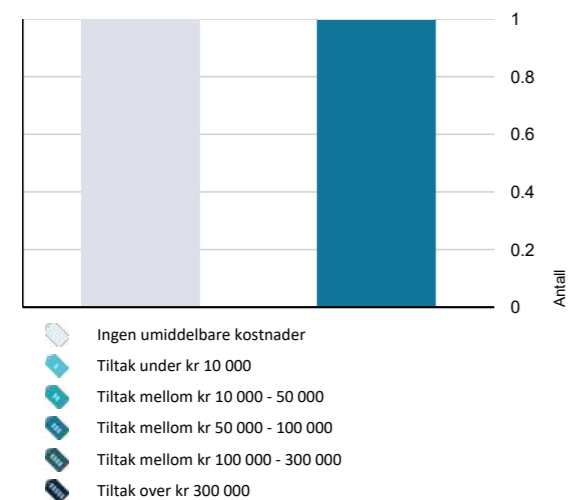
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3	STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK	
1	Våtrom > 2 etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
1	Våtrom > Loft > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
TG IU	KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT	
1	Tekniske installasjoner > Varmekabler	Gå til side
TG 2	AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK	
1	Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
1	Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
1	Utvendig > Utvendige trapper	Gå til side
1	Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
1	Innvendig > Radon	Gå til side
1	Innvendig > Innvendige trapper	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
1	Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
1	Våtrom > 2 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
1	Våtrom > 2 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
1	Våtrom > 2 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
1	Våtrom > Loft > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
1	Våtrom > Loft > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
1	Våtrom > Loft > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Oppdragsnr.: 13333-3027

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 6 av 20

Kvittefossvegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 419
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår	Kommentar
2010	Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers bolig

UTVENDIG

TG 1 Taktekkning

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Undertekking en ukjent type torvmembran. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekkning, dette er ikke utført.

Deretter torvtak.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Undersøkelse er utført fra bakkenivå, innvendige overflater, og evt tilgjengelige deler av loft dersom dette finnes. Lite kontroll utvendig pga tilgang og snødekket.



Nedløp og beslag

Beskrivelse

Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn for kontroll av taggjennomføringer/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.

Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.



Vær obs på takrenner og is.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med villmarkskledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Ikke observert åpenbare avvik, men normalt oppsyn og vedlikehold påregnes.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekkning

Beskrivelse

Liten tilgang for kontroll. Observasjon utført i luke i soveromstak. Trekonstruksjon. Det er undertekking av diffusjonsåpen duk som er ment å ivareta lufting av konstruksjoner.

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er endel istapper fra takrenner som kan tilsa noe kondensfukt liknende. Utfordringen med is i takrenner og gradrenner er er det fryser lengre og lengre opp i gradrenne og ved værskifte så kan det smlete inn under taktekkning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Jevnlig godt oppsyn av loft- og takkonstruksjoner anbefales på generelt grunnlag. Endring av bruk av boligen kan også endre forhold i kondens/konstruksjoner. Varmekabler takrenner anbefales.



Oppdragsnr.: 13333-3027

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 7 av 20

Kvitfossvegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 419
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

1 TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK, mindre heng i barnesikring.

Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

1 TG 1 Dører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karm og dørsvill.

- balkongdør, tredør med isolerglass.
- inngangsdør, tredør med isolerglass.
- inngangsdør bod, tredør.

Funksjon OK.

Noe normal bruks og aldersslitasje på dørbod og karm må forventes.

1 TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Duk tak i utv bod, under terrasse. Disse er en enklere løsning og må ikke forventes tette.

Vurdering av avvik:

- Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av balkong/terrasse når den er snøfri.



1 TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp/ståltrinn.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kun håndløper en side.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vurdere håndløper/rekkverk andre siden.



INNVENDIG

1 TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

Det nevnes at dette er en brukt bolig og at slitasje må forventes. Skruerhull, 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.

1 TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Utfra alder på boligen og eldre byggeskikk så bør det forventes at det kan oppleves noe lytt sammenlignet med dagens standard.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

1 TG 2 Radon

Beskrivelse

Kvitfossvegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 419
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010.

Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

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

Det er usikkert om bygget har radonsperre. Krav kom i 2010, men er boligen søkt igjennom før 2010 så kan krav være unngått.

Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:
<https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe med pusset overflate. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Vedovn stue, ubrennbar flate OK.

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



1 TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Malt tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm. Trappen er noe bratt.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.



1 TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

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

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Fiser på vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

2 ETASJE > BAD

1 TG 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fiser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I et våtrom ønsker man fall mot sluken slik at evt lekkasjevann ledes til sluken. Det er stedvis feil fall i rommet, og NorskStandard gir da tg3 selv om de brukes dusjkabinett. Spiller liten rolle ved normalt bruk fordi det brukes dusjkabinett, men ved vannsøl så kan vann ligge igjen. Og risiko ved evt lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

2 ETASJE > BAD

1 TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

Kvitfossvegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 419
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Det er synlig slukmansjett. I denne er det noe åpning/rift, men det ser ut til at det er ekstra underliggende membran også. Men en lokalt utbedring anbefales.

Konsekvens/tiltak

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

Lokal utbedring slukmansjett.



2 ETASJE > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning, dusjkabinett, vegghengt wc og opplegg vaskemaskin. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal brukslitasje. Litt slark i holder til

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult systerne i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage drengspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni systerne slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenshull.

2 ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte). Ventilasjon ansees tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer men tilluft anbefales.

2 ETASJE > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra under kjøkkeninnredning mot dusj.

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.



LOFT > BAD

Generell

Beskrivelse



LOFT > BAD

TO 1 Overflater vegger og himling

Oppdragsnr.: 13333-3027

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 10 av 20

Kvitfossvegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 419
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Fliser vegger og malt slett tak. Fremstår normalt.

LOFT > BAD

TO 3 Overflater Gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

I et våtrom ønsker man fall mot slukene slik at evt lekkasjevann ledes til sluken. Det er stedvis feil fall i rommet, og NorskStandard gir da tg3 selv om de brukes dusjkabinett. Spiller liten rolle ved normalt bruk fordi det brukes dusjkabinett, men ved vannsøl så kan vann ligge igjen. Og risiko ved evt lekkasje.

Noe knirk i gulvet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

Kostnadestimat: Ingen umiddelbar kostnad

LOFT > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluker kontrollert. Det er synlig membranløsning i slukene.

Vurdering av avvik:

• Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak

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



LOFT > BAD

TO 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er ikke synlig dreng-spalte under wc. Dette medfører at man ikke vil avdekke evt. lekkasje fra skjult systerne i vegg.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Man kan for ordens skyld lage drengspalte, men kan ikke garantere at det har den funksjonen det skal fordi det da kreves at det er tett membranløsning inni systerne slik at vann ikke ledes annen vei enn ut drenshull.

LOFT > BAD

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med avviket.

LOFT > BAD

TO 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking utført i tilstøtende rom, ikke tegn til avvik. Utført fra stue mot dusj.

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.

Oppdragsnr.: 13333-3027

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 11 av 20

Kvitfossvengen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 419
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Fliser på gulv. Innredning med hvite høyglans fronter og grå laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal brukssitasje.

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

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin.

Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Oppdragsnr.: 13333-3027

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 12 av 20

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 tilsussing. Filter i kjøkkenhetter skal vaskes/skiftes regelmessig.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det mangler sprutplate i fordelerskap. Funksjon til rør i rør er at evt lekkasjevann skal ledes til skap, og deretter i drenerør fra skap ned mot gulv. Manglende sprutplate vil medføre at lekkasjevann spruter på skapdør og deretter ned i soverom hvort det ikke er sluk. Dette vil medføre økt skadeomfang.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Sprutplate bør etableres.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

Stakeluke ikke lokalisert. Denne kan være skjult bak lagrede gjenstander, eller være bak lukket vegg. Uansett mulig å stake via sluker/avløpsrør om nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Kvitfossvengen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 419
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Luftskifte i boligen skjer ved lufterventiler/vifte i enkelte rom, samt utluftning via vinduer og dører. Dette er normalt for byggeperioden.

Behov for ventilering og luftskifte bør vurderes jevnlig av beboer, og det kan variere endel utfra den enkelte person/families levemåte. Lufting, tørking av tøy, oppvarming mm kan påvirke.

Tg settes etter krav på oppføringstidspunktet.

TG 2 Varmekabler

Beskrivelse

Varmekabler begge bad og gang. Ikke funksjonstestet da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereider plassert i baderom oppe og fra byggeår. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

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

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsbereidere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Kravet om fasttilkobling har ikke tilbakevirkende kraft, men det anbefales.



TG 2 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 forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Oppdragsnr.: 13333-3027

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 13 av 20

Beskrivelse

Automatsikringer.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja Thorsland elektro
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
4. 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
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Kvitfossvegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 419
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik.

Takstmann har ikke elektrofaglig kompetanse og vurderingene er gjort utfra dokumentasjon, observasjon og selgers evt opplysninger.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

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

Oppdragsnr.: 13333-3027

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 14 av 20

Kvitfossvegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 419
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

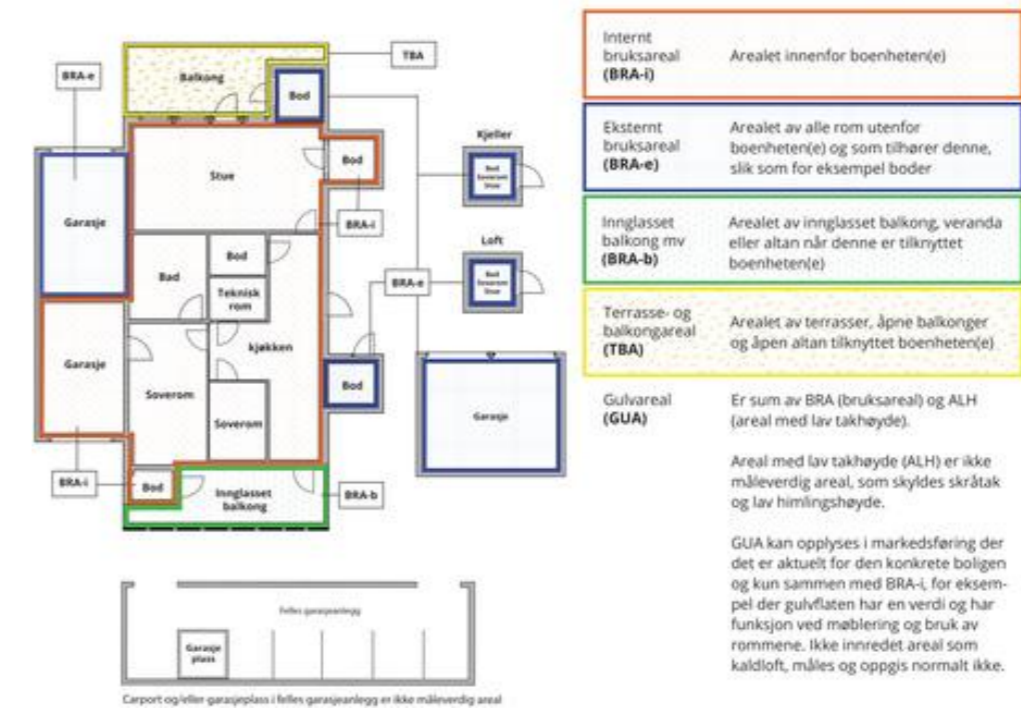
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndig 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 bruksendring, 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.

Oppdragsnr.: 13333-3027

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 15 av 20

Kvitefossvegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 419
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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		4		4	
2 etasje	72			72	60
Loft	35			35	
SUM	107	4			60
SUM BRA	111				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje		Utv bod ved carport	
2 etasje	Bad, soverom, soverom 2, gang, stue/kjøkken, kott under trapp, soverom 3		
Loft	Soverom, stue, bad		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Rom ikke merket med bruk på tegning. Oppe er det tegnet to rom, dvs ikke adskilt mellom bad og soverom.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

Fritidsbolig	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
	105	6

Kvitefossvegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 419
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
15.2.2024	Andreas Natvig	Takstingeniør
22.1.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	419		11	2025 m ²	Seeiendom.no	Eiet

Adresse

Kvitefossvegen 66

Hjemmelshaver

Arild Sigve Abrahamsen og Torunn Abrahamsen

Kommentar

Størrelse på tomt er felles for sameiet.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.02.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei

Kvitefossvegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 419
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.02.2024	
2	22.01.2025	
3	15.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13333-3027

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 18 av 20

Kvitefossvegen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 419
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVA

• 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.

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

• det blir ikke utført 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.

• Skadegjører: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 13333-3027

Befaringsdato: 04.03.2026

Side: 19 av 20

Kvitfossvengen 66, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 419
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

•I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på

veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

Utvendige forhold kan være kommentert om det er i direkte tilknytning til leiligheten. 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 brukstslitasje.

Boligen var møblert under befaringen. Det tas forbehold om eventuelle skjulte feil/mangler. Lukkede konstruksjoner og overflater er ikke kontrollert.

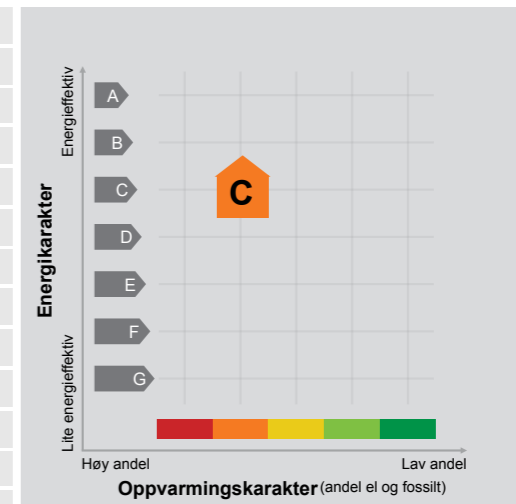
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.

Forøvrig må hele rapporten leses.



ENERGIATTEST

Adresse	Kvitfossvengen 66
Postnummer	4540
Sted	ÅSERAL
Kommunenavn	Åseral
Gårdsnummer	9
Bruksnummer	419
Seksjonsnummer	11
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300119671
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	48270349-d4db-4983-9503-c1d90049c823
Dato	09.02.2024



Energimerket angir boligens energistandard.

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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 419, Seksjonsnummer 11 i 4224 ÅSERAL kommune
 Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret Data uthentet 30.03.2026 kl. 13.46
 Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk Oppdatert per 30.03.2026 kl. 13.45

Adresse(r):

Gateadresse: **Kvitefossvegen 66**
 Gatenr: **1100**
 Kommune: **ÅSERAL**
 Postkrets: **4540 ÅSERAL**

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2012/959183-1/200 13.11.2012 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
 VEDERLAG: NOK 2 000 000
 Omsetningstype: Fritt salg
ABRAHAMSEN ARILD SIGVE
 FØDT: 19.10.1966 IDEELL: 1/2
ABRAHAMSEN TORUNN TJØRNHOM
 FØDT: 24.06.1970 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Heftelser i eiendomsrett:

2002/5028-1/39 18.09.2002 **RETTIGHET**
 Rettighetshaver: ÅSERAL IDRETTSLAG
 LØPENR: 6094537
 LEIEAVTALE
 Leietid 40 år, med rett til forlengelse
 Gjelder ca 32 da m/ca 5,3 km løypestrase
 Med flere bestemmelser
 GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
 Overført fra: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 419

GRUNNDATA

2008/719905-2/200 05.09.2008 **SEKSJONERING**
 Opprettet seksjoner:

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 30.03.2026 13:46 - Sist oppdatert 30.03.2026 13:45
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 419, Seksjonsnummer 11 i 4224 ÅSERAL kommune

SNR: 11
 Formål: Bolig
 Tilleggsdel: Bygning og grunn
 Sameiebrøk: 117/1122

2020/1211848-1/200 01.01.2020 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
 00:00

Tidligere:
 KNR: 1026 GNR: 9 BNR: 419 FNR: 0 SNR: 11

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

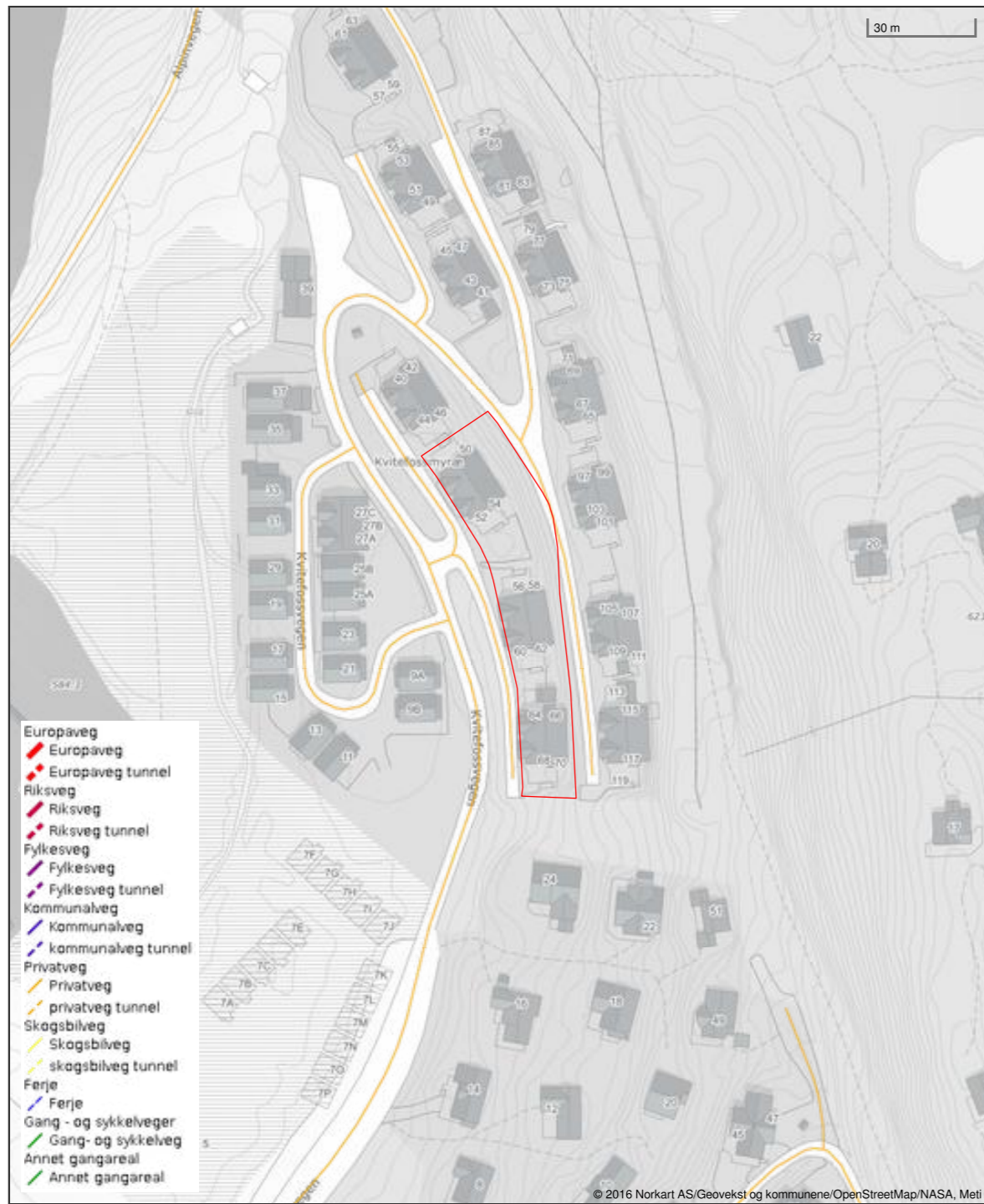
Ingen rettigheter registrert.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 30.03.2026 13:46 - Sist oppdatert 30.03.2026 13:45
 Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 2 av 2

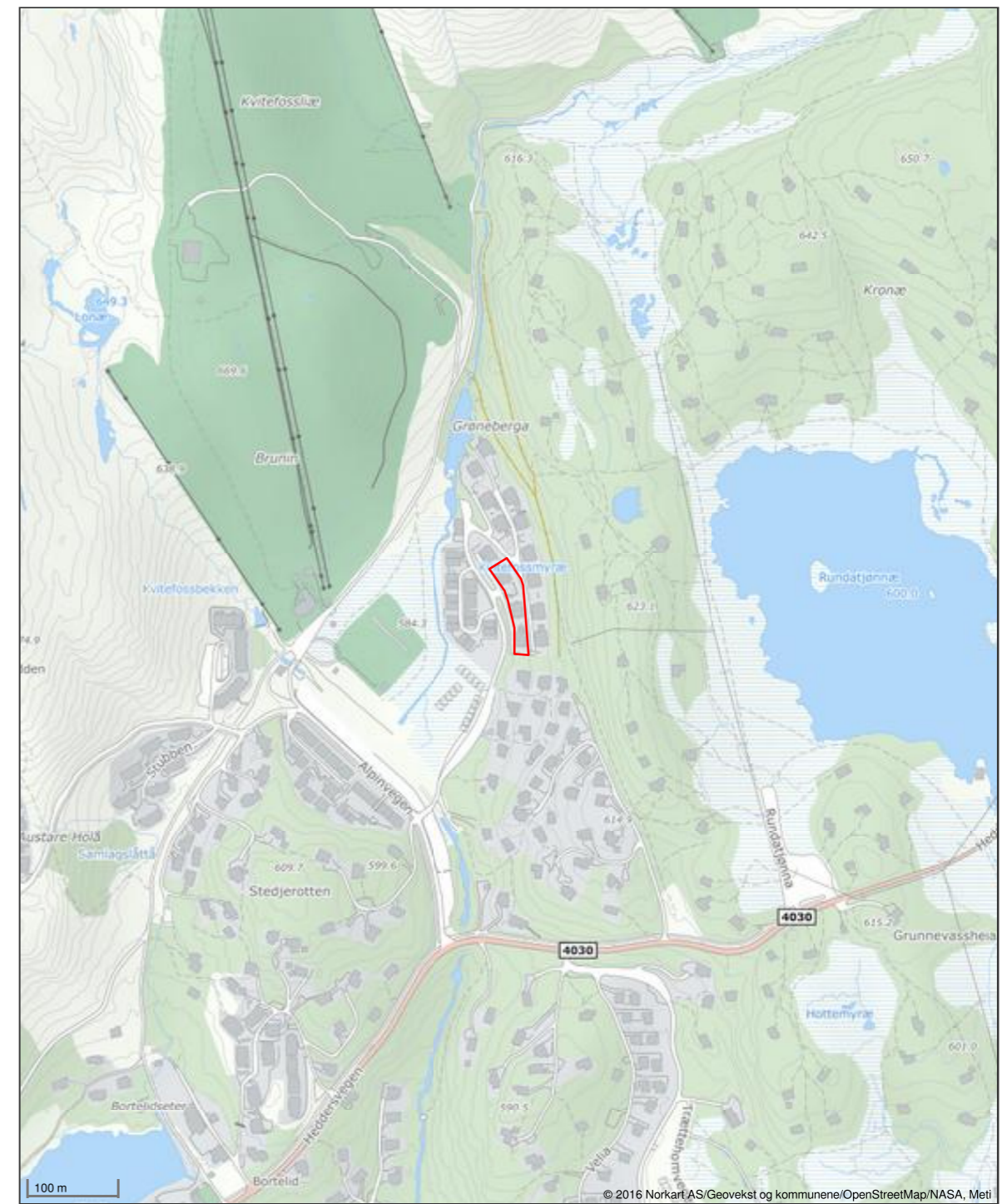
Utskriftsdato: 09.02.2024

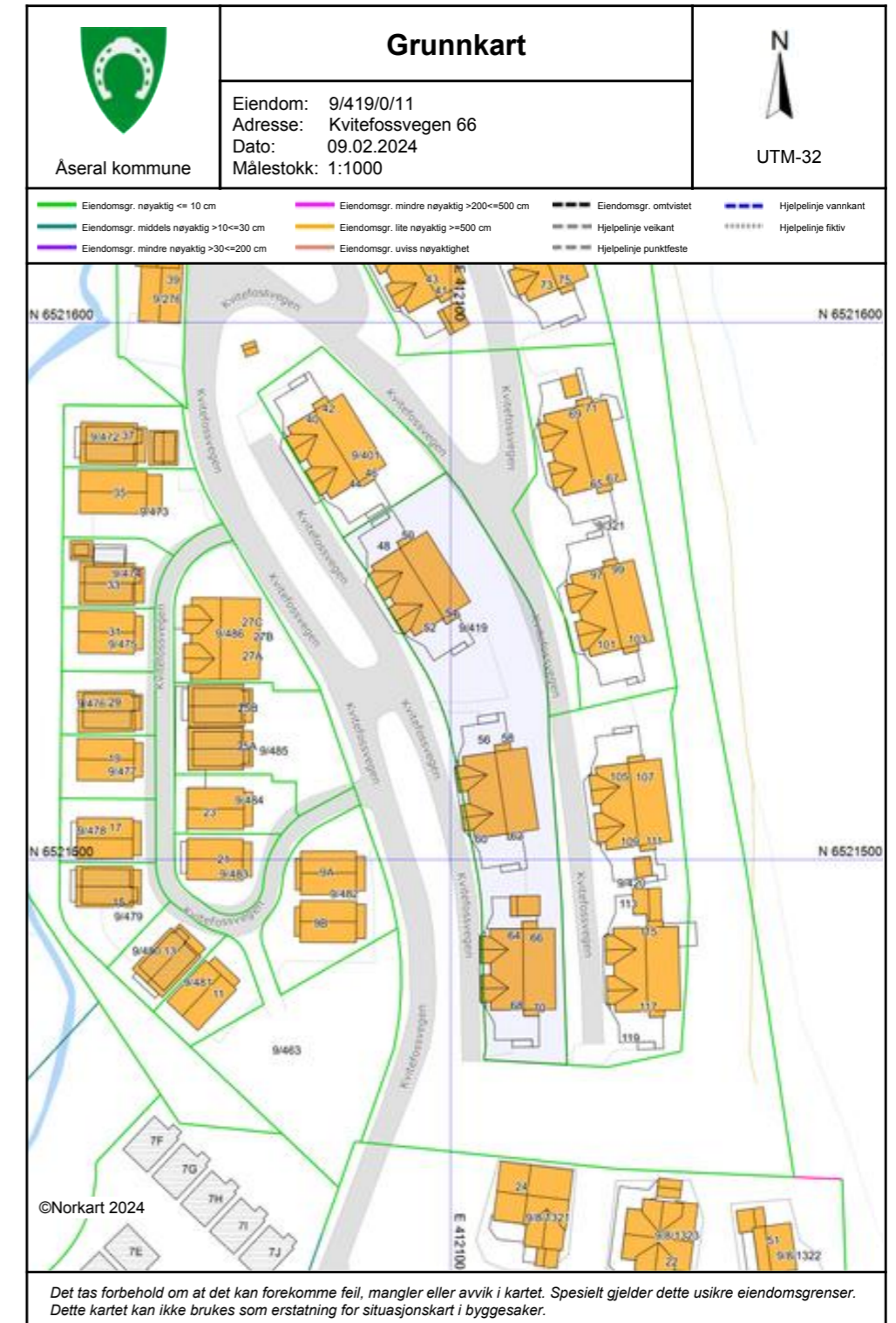
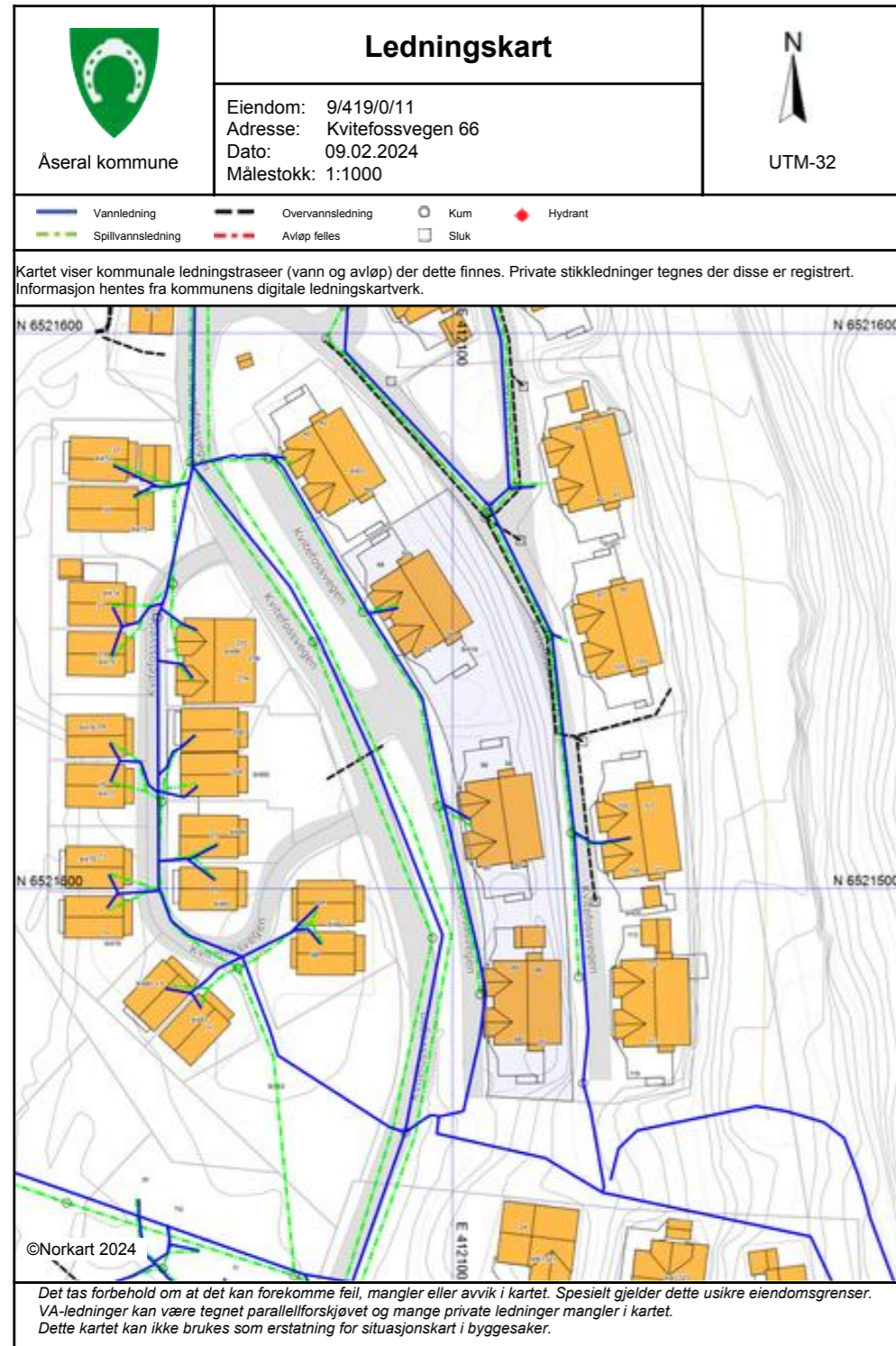
Vegstatuskart for eiendom 4224 - 9/419//



Utskriftsdato: 09.02.2024

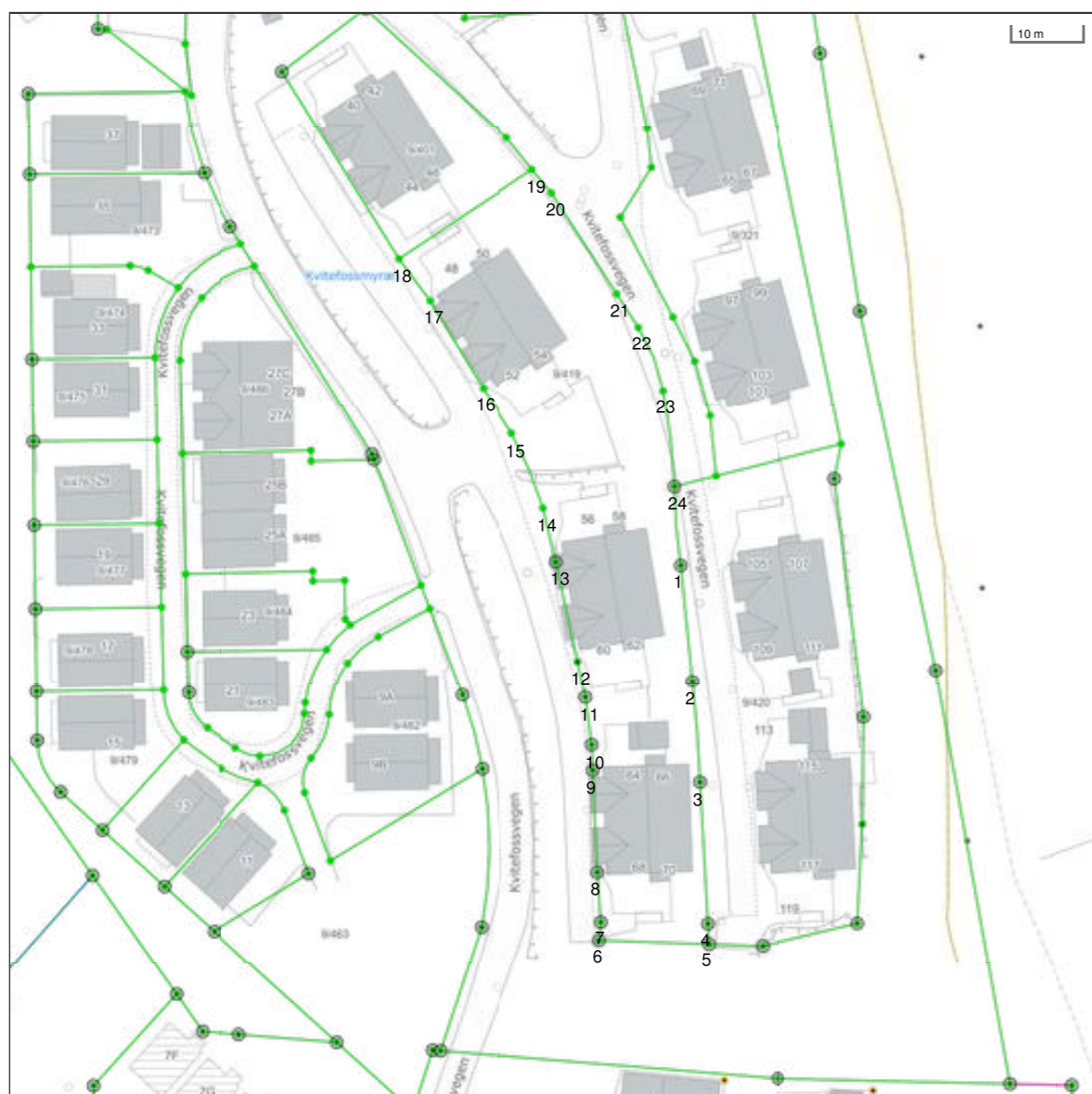
Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/419//





Utskriftsdato: 09.02.2024

Eiendomskart for eiendom 4224 - 9/419//11

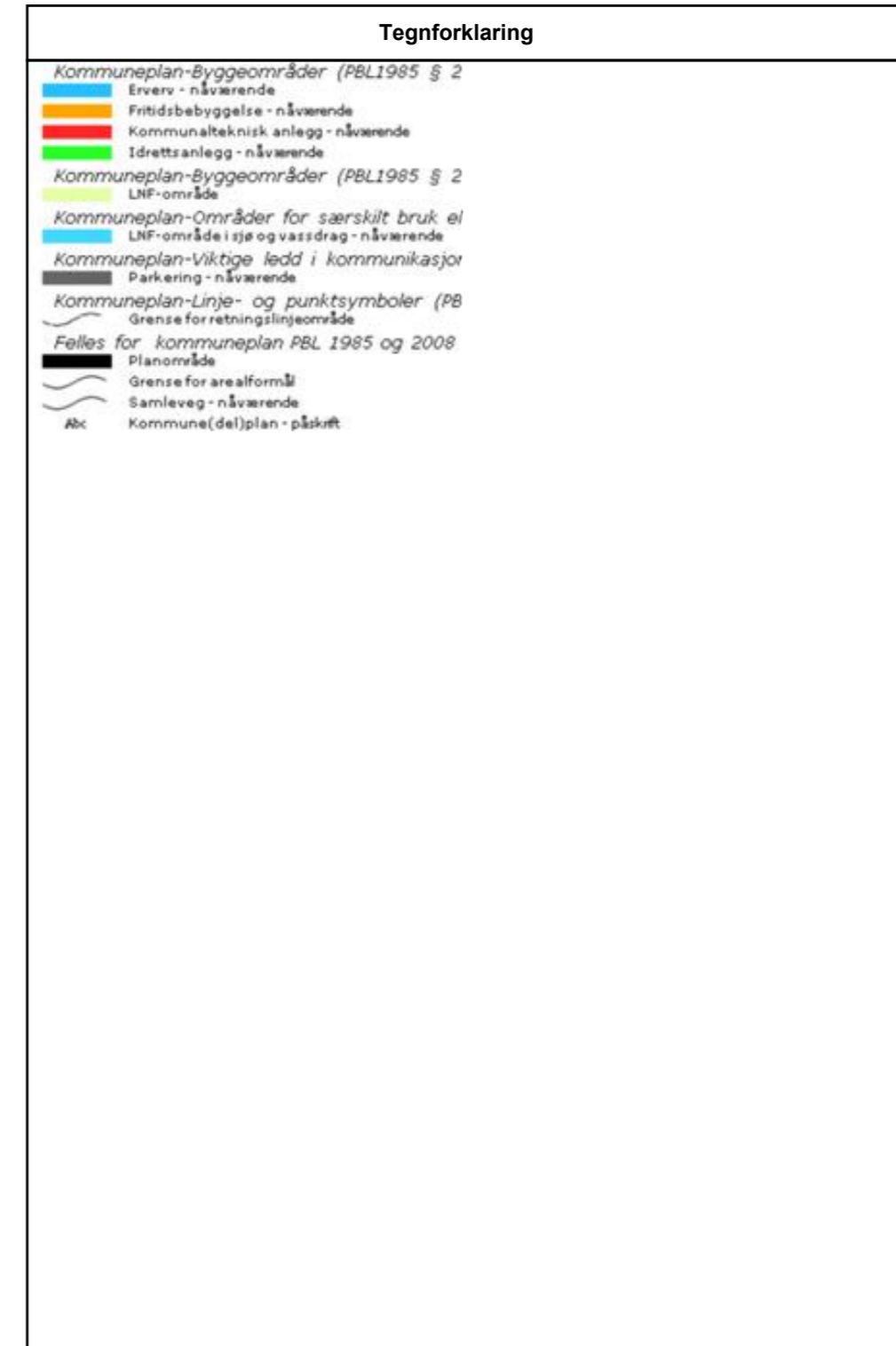


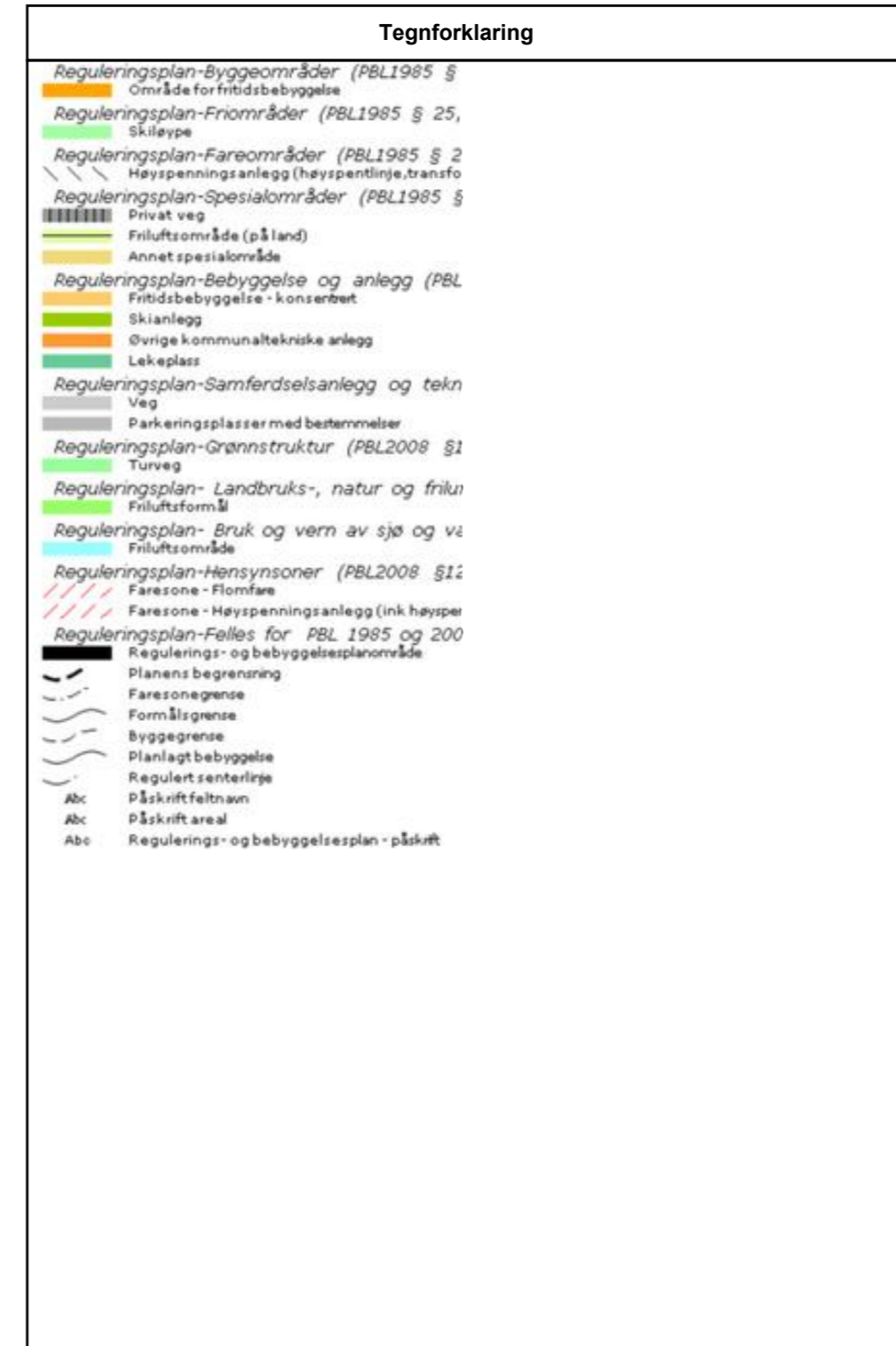
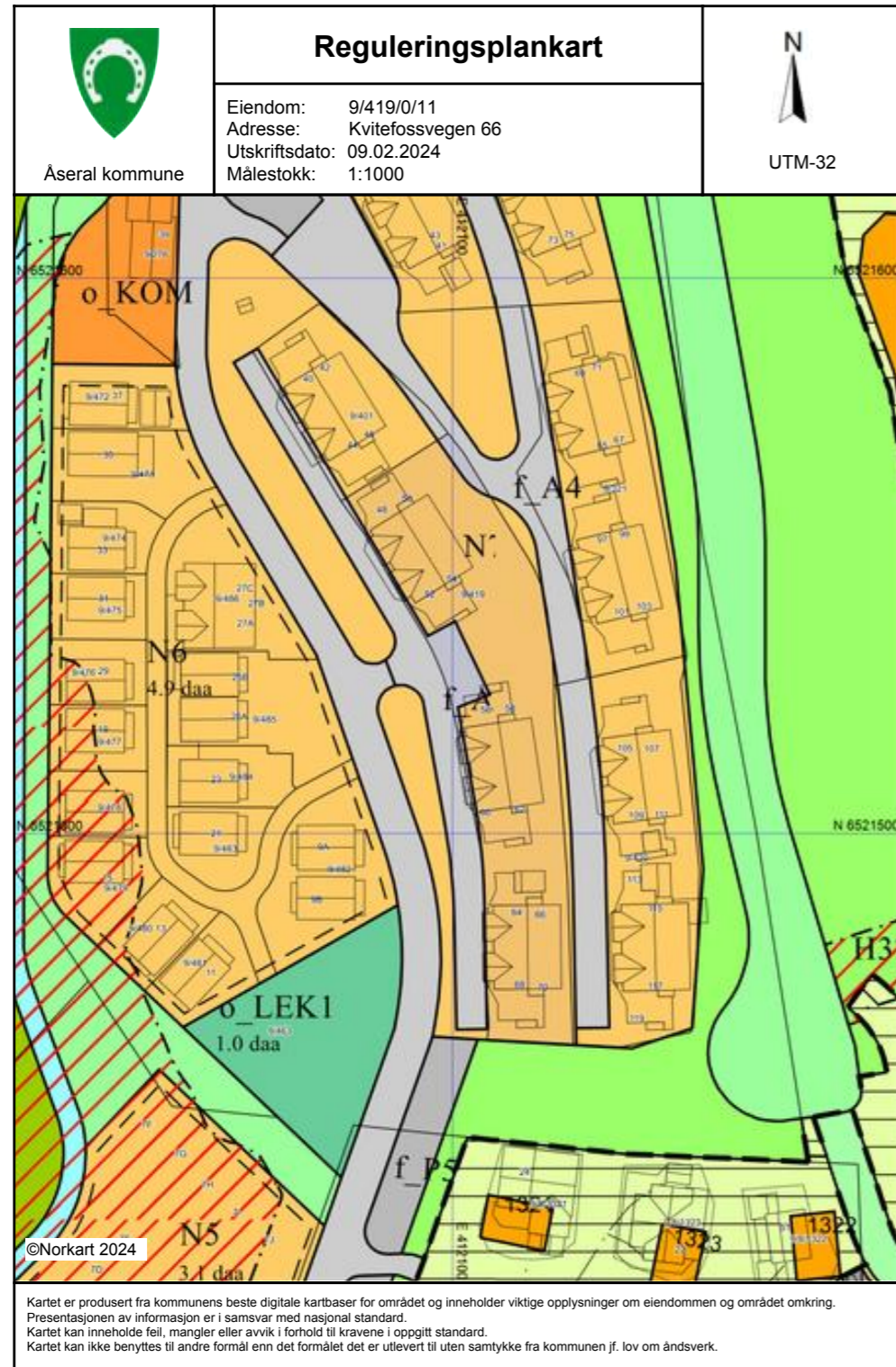
Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser eller der eiendommen ikke er oppmålt.

----- Eiendomsgrense - omvistet	----- Eiendomsgrense - lite nøyaktig	● Grensepunkt - lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Eiendomsgrense - mindre nøyaktig	----- Eiendomsgrense - middels nøyaktig	● Grensepunkt - mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - bolt
----- Eiendomsgrense - nøyaktig	----- Eiendomsgrense - svært nøyaktig	● Grensepunkt - middels nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Eiendomsgrense - usiss nøyaktighet		● Grensepunkt - nøyaktig	○ Grensepunkt - rar
----- Eiendomsgrense - svart nøyaktig		● Grensepunkt - svart nøyaktig	○ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
----- Eiendomsgrense - svart nøyaktig		● Grensepunkt - svart nøyaktig	○ Grensepunkt - uten klassifisering

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	2 025,90 m ²		Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6521535,3	Øst	412108,5	
Grensepunkter							
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Grenselinjer (m)	
						Lengde	Radius
1	6521515,43	412118,9	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	11,20	75,09
2	6521498,93	412120,16	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	16,55	
3	6521484,57	412120,91	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,38	191,24
4	6521464,59	412121,58	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	19,99	
5	6521461,7	412121,68	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,89	
6	6521462,59	412106,13	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Off. godkjent grensemerke (51)	15,58	
7	6521465,17	412106,48	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	2,60	
8	6521472,19	412106,14	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	7,03	
9	6521486,56	412105,81	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,37	
10	6521490,17	412105,75	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	3,61	
11	6521496,92	412105,02	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	6,79	54,21
12	6521502,13	412104,02	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Ukjent (97)	5,31	
13	6521516,31	412101,28	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	14,44	
14	6521523,98	412099,65	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	7,84	
15	6521534,65	412095,43	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	11,50	52,12
16	6521541,31	412091,4	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	7,78	
17	6521553,85	412084,15	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	14,48	
18	6521559,89	412079,85	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	7,41	
19	6521572,08	412099,17	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	22,84	
20	6521568,7	412101,85	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	4,31	
21	6521554,25	412110,73	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	16,96	
22	6521549,41	412113,69	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	5,67	
23	6521540,38	412116,97	10 cm	Annen terrengdetalj (AD)	Asfaltspiker (94)	9,67	24,31
24	6521526,6	412118,25	10 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	13,85	99,66





Detaljreguleringsplan for Kvitefossmyra, godkjent i kommunestyret den 17.03.2016 (sak 16/26) Mindre ending godkjent i HDU 22.04.2020 (sak 20/20)

REGULERINGSFØRESEGNER – DETALJREGULERING FOR KVITEFOSSMYRA, BORTELID.

PLAN ID: 070

Reguleringsføresegner datert:

Dato for siste revisjon: 14.04.15-10.06.15-01.07.15-11.12.15-05.02.16

Godkjent i kommunestyret den 17.03.2016

Mindre endring datert 22.04.20 (sak 20/20)



Foto: Lasse Liestøl

§ 1 FORMÅL

Arealet innanfor planområdet er regulert til følgjande formål, jfr. PBL § 12-5 og § 12-6:

Bygg og anlegg - § 12-5, pkt. 1

Fritidsbustader - konsentrert (N2 og N5-N7)

Fritidsbustad – frittliggande (FF1)

Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_KOM)

Annen særskilt angitt bebyggelse og anlegg (Kulvert 1 og 2)

Skianlegg (SKI 1-2)

Leikeplass (o_LEK)

Varmestove/Fritidsbustad (N1)

Næring/Fritidsbustad (N3 og N4)

Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - § 12-5, pkt. 2

Veg (o_V1-2, f_A3-4)

Gang-/sykkelveg

Annan veggrunn – teknisk anlegg

Parkeringsplassar (o_P1-3, f_P4-6)

Grønnstruktur - § 12-5, pkt. 6

Turveg (skiløype)

Landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift - § 12-5, pkt. 5

Friluftsmål

Friluftsområde vatn

Bruk og vern av sjø og vassdrag - § 12-5, pkt. 6

Friluftsområde i sjø og vassdrag

Detaljreguleringsplan for Kvitefossmyra, godkjent i kommunestyret den 17.03.2016 (sak 16/26) Mindre ending godkjent i HDU 22.04.2020 (sak 20/20)

Hensynssoner - § 12-6

Flom (H320_1)

Høyspentanlegg (H370_2)

§ 2 FELLESFØRESEGNER

§ 2.1 Terrengepassing

Ved opparbeiding av bygg og anlegg innanfor planområdet skal det i størst mogleg grad takast omsyn til eksisterande terreng, og det skal sikrast ei god terrengepassing ved utbygging.

§ 2.2 Vegetasjon

Området skal i størst mogleg grad bevare sitt naturlige preg. Tre, buskar og annan vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.

§ 2.3 Universell utforming

Hyttetomter, leikeområde og turstiar skal oppfylle krav om tilgjenge så langt det er praktisk mogleg.

§ 2.4 Renovasjon

Renovasjon skal knyttast til kommunal ordning ved ein oppsamlingsstad innan kvart utbyggingsområde.

§ 2.5 Murar

Det er tillatt å setje opp forstøtningsmur i tilknytning til bygg og anlegg, samferdsel og teknisk infrastruktur. Murane skal gjerast så låge som mogleg. Forstøtningsmurar skal oppførast i naturstein.

§ 2.6 Fysiske tiltak i vassdrag

Tiltak i samband med vassdrag, som lukking av bekkar eller elver, skal planleggast og søkjast om ihht. «Forskrift om fysiske tiltak i vassdrag».

§ 2.7 Straum/fiber

Straumkablar, fiber/telefon eller andre kablar skal leggast i bakken, så langt som mogleg i same grøft.

§ 2.8 Frådeling

Det kan gjevast løyve til frådeling av dei enkelte utbyggingsområda, forut for frådeling av enkelttomter.

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.1 Vegar og annan kommunalteknisk infrastruktur

3.1.1 Vegar og annan kommunalteknisk infrastruktur skal vere opparbeida i samsvar med godkjente planar for det aktuelle utbyggingsområde før det kan gjevast byggeløyve for nye bygningar.

3.1.2 Før utbygging i planområdet skal det utarbeidast overordna teknisk plan, inkludert sikring mot flom for heile planområdet.

Detaljreguleringsplan for Kvitefossmyra, godkjent i kommunestyret den 17.03.2016 (sak 16/26) Mindre ending godkjent i HDU 22.04.2020 (sak 20/20)

3.1.3 Lukking av bekk/opparbeiding av kulvert 1 og opparbeiding av parkeringsplass o_P1 skal utførast før det kan gjevast byggeløyve til bygg i utbyggingsområde N1 og N3 og innan det er gitt byggeløyve til 50% av einingane innan kvart av utbyggingsområda N2, N4, N5 og N6.

Kulvert 1 skal dimensjonert i tråd med flomrapport, Sweco datert 19.11.15.

3.1.4 Reintjønnbekken (kulvert 2) som går parallelt med utbyggingsområda N4, N5 og N6 skal flyttast i tråd med plassering i plankart og steinsetjast med naturstein/plastringsstein før det blir gitt byggeløyve i desse utbyggingsområda. Plan for utforming og estetikk skal godkjennast av kommunen.

3.1.5 Før det kan gjevast byggeløyve skal planeringshøgda innan dei ulike utbyggingsområda vera på minimum kotehøgde, jmf. flomrapport, Sweco datert 19.11.15:
N1, N3-N6 minimum kotehøgde 578,5 moh.

3.1.6 Alle nye og eksisterande vegar og parkeringsplassar i utbyggingsområda skal asfalterast.

3.1.7 Før utbygging i utbyggingsområda N5 og N6 må det gjerast eventuelle tiltak mot støy i tråd gjeldande retningsliner.

Før utviding av skytebanen i SKI 2, må tiltakshavar sørge for eventuelle tiltak mot støy i tråd med gjeldande retningsliner.

3.1.8 Før det blir gitt igangsetjingsløyve til bygg i N1 må det ligga føre dokumentasjon på tilfredsstillande geoteknisk stabilitet og gjerast naudsynte tiltak for lokal erosjonssikring mot flom. Sikring skal vera i tråd med TEK 10.

§ 3.2 Leikeområde, o_LEK1

Leikeområdet skal opparbeidast med tilhøyrande utstyr og leikeapparat før det kan gjevast byggeløyve for bygg i utbyggingsområde N4, N5 og N6 og innan det er gitt byggeløyve til 50% av einingane innan kvart enkelt av utbyggingsområda N1, N2 og N3.

Leikeplassen skal ha ei planeringshøgde på minimum kotehøgde 578,5 moh.

§ 3.3 Turstiar/Skiløyper

Omlegging og opparbeiding av skiløype skal utførast før det blir gjeve byggeløyve for bygningar i utbyggingsområde N1.

§ 3.4 Byggeområder- Fritidsbustader , varmetove/næring/fritidsbustader (N1-N6) og SK11-2

Før utbygging skal det utarbeidast ein situasjonsplan for området som skal følgje søknad om tiltak. Situasjonsplanen skal vere i målestokk 1:500. Planen skal vise erosjonssikring mot flom, plassering av bygg, disponering av ubebygd areal, atkomstløyving/-forhold, areal til parkering, terrengbearbeiding med eksisterande og nytt terreng, murar/gjerde over 0,5 meter, beplantning.

Området kan byggast ut i fleire trinn. Ved delvis utbygging skal uteareal som naturleg høyrer til byggetrinnet, opparbeidast ferdig før det blir gitt bruksløyve.

Detaljreguleringsplan for Kvitefossmyra, godkjent i kommunestyret den 17.03.2016 (sak 16/26) Mindre ending godkjent i HDU 22.04.2020 (sak 20/20)

§ 3.5 Støyvoll

Overskotsmassar/skrotmassar innan dei enkelte utbyggingsområda kan tilførast området regulert til skianlegg, SKI2, for utviding av støyvoll.

§ 4 BYGG OG ANLEGG

§ 4.1 Generelt

Alle nye bygg skal ha ei harmonisk utforming med omsyn til arkitektur og material. Ved utforming av fritidsbustader skal følgjande forhold vurderast; tomtas arrondering, bygningars plassering ift. landskap, terreng og nabobygg. Alle bygg må plasserast innfor angitte byggegrenser. Grunnmur skal ikkje overstige 80 cm over terreng.

Utomhusanlegg som gjerde, flaggstenger, parabol, større antenneanlegg o.l. er ikkje tillatt. Bygningskroppen skal i hovudsak vera i tremateriale og ha mørk brun, svart eller grå farge. Takform er saltak som er mørkt og matt eller torvtak. Takvinkel skal ligga i intervallet 22-35 grader. Takopplett kan tillatast der det er krav om saltak.

Oppstillingsplass for parkering innfor tomt blir reikna med i BYA, og for 1 oppstillingsplassar reiknast BYA=18 m².

Bygningane kan delast opp i fleire plan for å oppnå betre terrengtilpasning. I bratt terreng med større fall enn 1:3 skal det byggast i fleire plan.

Det skal vere 1.5 parkeringsplasser tilgjengeleg for kvar fritidsbustad innan kvart av utbyggingsområda. For kvar 50m² disponert til næring skal 1 parkeringsplass vere tilgjengeleg.

§ 4.2 Fritidsbustader frittliggande – FF1

For hovudhytta er maks BYA på 110 m² og med mønehøgde på inntil 5,5 meter frå gjennomsnittlig planert terreng.

I tillegg til hovudhytta kan det byggast bod (frittliggande eller i tilknytning til hovudhytta) med BYA på inntil 15 m² og maksimal mønehøyde på 3,8 meter.

§ 4.3 Fritidsbustader – N2, N5-N7

Innafor området kan det byggast fritidsbustader.

Tomt	Grad av utnyttning	Tillat mønehøgde
N2	Minimum 30%	12m
N5	Minimum 40%	9m
N6	Minimum 40%	12m
N7	Minimum 35%	9m

Næring/fritidsbustader (N3 og N4)

Innanfor området er det tillatt etablering av bygg for kombinert formål.

1-2 etasje er regulert til næring med tilhøyrande anlegg.

I 2 etasje kan det tillatast fritidsbustader.

Etasjehøgde og bærekonstruksjon skal vere tilpassa næringsforemålet.

Detaljreguleringsplan for Kvitefossmyra, godkjent i kommunestyret den 17.03.2016 (sak 16/26) Mindre ending godkjent i HDU 22.04.2020 (sak 20/20)

Innan føremålet næring kan det etablerast butikk, aktivitets-/servicebedrifter og kontor. Etablering av lager større enn 20% av det totale arealet i kvar etasje oppfyller ikkje krav til næringsformålet.

Det er ikkje tillatt med fritidsbustader til utleige eller hotell i 1 etasje for å ivareta næringsformålet.

Tomt	Grad av utnytting	Tillat mønehøgde
N3	Minimum 40%	11m
N4	Minimum 40%	11m

Varmestove/fritidsbustader (N1)

Innanfor området N1 kan det byggast servicebygg med varmestove, garderobeanlegg, publikumsarena/tribune, kontor, kiosk/dagligvarebutikk, forretningar, kafe og tilhøyrande sanitæranlegg.

Det kan tillatast fritidsbustader i 2 etasje.

Etasjehøgde og bærekonstruksjon skal vere tilpassa næringsføremålet.

Alle takformer er tillatt.

Bygg eller andre tiltak innan område N1 må ikkje blokkere atkomst til skisenteret.

Tomt	Grad av utnytting	Tillatt bygghøgde
N1	Minimum 40%	9m

§ 4.4 Skianlegg, SKI 1-2

Delområde SKI1

Innan området kan det tillatast bygg og anlegg knytt til drift av alpinanlegget og aktivitetar knytt til drift av alpinanlegget.

Det er ein føresetnad at ny varmestove vert etablert i N1.

Tomt	Grad av utnytting	Tillatt mønehøgde
SKI 1	Inntil 600 m ²	9m

Delområde SKI2

Skistadion for langrenn og skiskyting skal planerast og byggast med masser frå staden og tilførte grusmasser.

Skytebane med standplass for skiskyting kan byggast som vist i planen. Skytebanen skal utformast og drivast i tråd til gjeldande forskrifter og godkjennast av offentlig godkjenningsmyndighet. Det skal gjerast tiltak mot støy i tråd med §3.1.7.

Det kan drivast skyting innafor anlegget mellom kl 10:00-21:00 i helger og på heilagdagane og mellom kl 08:00-21:00 på vekedagar.

Lagerbygg/tidtakarbygg/speakerbygg i tilknytning til skytebanen kan oppførast i området. Maksimal mønehøgde er 5,5 meter og maksimalt bya 60m².

Detaljreguleringsplan for Kvitefossmyra, godkjent i kommunestyret den 17.03.2016 (sak 16/26) Mindre ending godkjent i HDU 22.04.2020 (sak 20/20)

Ved anlegg av skytebane kan standplass og skyteskiver byggast opp med tilstrekkelig høgde over eksisterande terreng. Sikringsvoll bak skyteskivene skal etter oppfylling revegeterast med massar frå staden.

Skiløypetraseane kan asfalterast og det kan byggast ljosmaster i området.

§ 4.5 Kommunaltekniske anlegg o_KOM

Området kan nyttast til vatn- og avløpsanlegg ihht. plankart.

§ 4.6 Annan særskilt angitt bebyggelse og anlegg

Det er ikkje tillatt med bygg i dette området.

Byggegrense mot kulvert og bekk er 2 meter.

Kulvert 1

Kulvert skal opparbeidast i tråd med overordna teknisk plan, jmf. §3.1.3 og flomrapport, Sweco datert 19.11.15, med minimum kapasitet ø 1400 og ø 1600.

Kulvert 2

Bekk skal leggest i inntakrøyr inn mot kulvert 1. Minimum kapasitet ø 1200.

§ 4.7 Leikeplass o_LEK1

Leikeplassen skal opparbeidast med et variert aktivitetstilbod.

Innafor området skal det etablerast aktivitets- og leikeinstallasjonar, grillplass og sitjegrupper.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Veg (o_V1-2, f_A3-4)

Innanfor planområdet skal det anleggast køyreveggar og tilhøyrande infrastruktur som vist på plankart. Vegar og infrastruktur skal leggest skånsomt i terrenget.

Atkomstveggar skal tilfredstille krava til skogsbilveg vegklasse 3. Bruer skal dimensjonert for aksellast på 13 tonn, med minimum breidde på 6 meter og med nødvendig rekkverk.

Alle veggar skal asfalterast.

Trekkryr for fiber/gateljos skal leggest i samband med opparbeiding av veg og før asfaltering.

§ 5.2 Gang- /sykkelveg

Området er regulert til gang-/sykkelveg som vist i plankartet.

§ 5.3 Annan veggrunn – teknisk anlegg

Områda regulert til annan veggrunn – teknisk anlegg, kan nyttast som areal for grøfter, sideområder, skråningar, skjæring, fylling, snøopplag og andre anlegg knytt til vegformål.

Detaljreguleringsplan for Kvitefossmyra, godkjent i kommunestyret den 17.03.2016 (sak 16/26) Mindre ending godkjent i HDU 22.04.2020 (sak 20/20)

Areala skal bearbeidast slik at de får ei naturlig utforming, med jevne og avrunda overgangar til eksisterande terreng. Areala skal revegeterast. Etter utførte tiltak skal det tilførast massar og plantast med vegetasjon frå staden.

§ 5.4 Parkering (o_P1-3, f_P4-6)

Parkering f_P4 og f_P5 er felles for hyttetomter utanfor planområdet (Bebyggelsesplan for Stedjerotten).

Parkering o_P1 - 3 er offentlige parkeringsplassar. Minimum 4 plassar innan o_P1 skal vera avsatt til handikap-parkeringsplassar.

Parkering f_P6 er felles parkeringsplassar for N7.

Alle parkeringsplassar skal asfalterast.

§6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Skiløype

Innanfor område kan det byggast skiløype. Skiløypetraseen skal ha ei rydde- og planeringsbreidde på 10 meter, og kan preparerast maskinelt. Innanfor område avsatt til skiløype kan det etablerast turstiar med breidde lik 2,0 meter, og med grusdekke.

Det skal foretas erosjonssikring langs delen av skiløypa som kan bli berørt av flom.

Det kan byggast ljostaster langs skiløypetraseen.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 7.1 Generelt

Innanfor området avsatt til landbruks-, natur- og friluftsmål kan det gjennomførast nødvendig skjøtsel.

§ 7.2 Friluftsområde

Innanfor desse områda skal eksisterande terreng og vegetasjon takast vare på i størst mogleg grad.

Tekniske anlegg som trafo, fordelingsskåp, brønn og ledningstraséar kan etablerast innanfor området.

Skulder, fyllingar eller skjæringar etter utførte tiltak skal tilførast stabunden masse og tilsåast med stabunden vegetasjon.

§ 7.2 Friluftsområde – vatn

Innanfor området kan bekken flyttast og steinsetjast. Det kan byggast enkle bruer over bekken.

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

Innanfor dette området skal eksisterande terreng takast vare på i størst mogleg grad.

Detaljreguleringsplan for Kvitefossmyra, godkjent i kommunestyret den 17.03.2016 (sak 16/26) Mindre ending godkjent i HDU 22.04.2020 (sak 20/20)

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Flom H320_1

Hensynssona viser alternativ flomveg ved flom utan nødavløp.

Utbyggingsområda innan planområdet skal ha ei planeringshøgde på minimum kotehøgde: N1, N3 – N6 minimum kotehøgde 578,5 moh.

Under nemnde koter kan det ikkje etablerast tiltak som kan ta skade av flom.

§ 9.2 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370_2

Innanfor hensynssone H370_2 ligg det 22kV høyspentanlegg. Det er ikkje tillatt å bygga i området.

Godkjent i HDU den 13/10/2021


Dato og underskrift

LEIEKONTRAKT

TINGLYST

18 SEPT. 2002

MANDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 5028

mellom

Navn:
Grethe Skaiaa,
Marit Mæland
Tone Bortelid
Oddrun Bortelid

fødselsnummer:

Breimyrkollen 30, 4628 KRISTIANSAND

("utleiere")

og

Åseral Idrettslag
("leietaker")

1. Bakgrunn:

Åseral idrettslag (ÅIL) har ved gave blitt eier av et område i Bortelid. Området har et areal på 16000m². ÅIL har intensjon om å anlegge et skistadion på området.

2. Hva leieavtalen omfatter:

Avtalen gjelder leie av nødvendig areal til etablering av skistadion og løypetraseer i tilknytning til skistadion. Partene er enige om løypetraseenes plassering. Mindre endringer kan gjøres når utleier og leietaker er enige om dette. Traseen er regulert i en bredde av 6m. Den totale lengden av trasen er på ca 5.3 km.

Gnr.	Bnr.	Grunneier	km	daa.
9	7	Grethe Skaiaa	ca. 5.3	ca. 32

3. Lesesum:

Det skal ikke betales leie for arealet.

4. Utleiers plikter og retter

Utleier plikter å ikke anlegge innretninger på sin eiendom som hindrer aktiviteten på, og i tilknytning til løypetraseene.



Doknr: 5028 Tinglyst: 18.09.2002 Emb. 039
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Leietakers plikter og retter

Leietaker plikter å vedlikeholde trassene og eventuelle innretninger i tilknytning til disse slik at anlegget ikke virker skjemmende på omgivelsene.

Leietaker får rett til å gjøre de inngrep som er nødvendige for å anlegge og vedlikeholde trassene.

6. Varighet av avtalen og oppsigelse

Avtalen har en varighet på 40 år. Avtalen blir forlenga med 40 nye år dersom den ikke er sagt opp av noen av partene etter §9 i tomtefestelova av 1996.

For alt annet som ikke følger av denne avtalen, gjelder tomtefestelova av 20. desember 1996.

7. Tvist

Dersom det oppstår usemje om innholdet i denne avtalen og en ikke kan bli samde på minnelig vis, skal tvisten avklares i medhold av tvistemålslova.

Som utleier: *etter fullmakt*11.06.02
dato Grethe Skaiaa

Som leietaker:



30/5.02
dato *E. Bortelid*
ÅIL

Rett kopi bekrefies

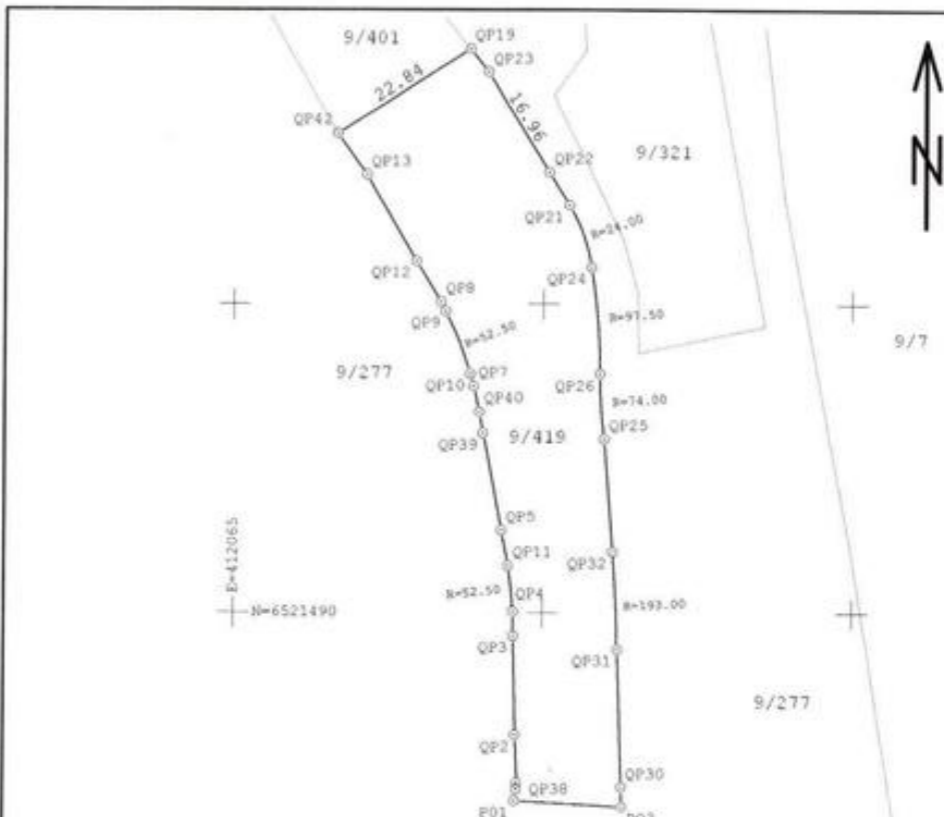
Sign.: *L. Jensen*
Mandal tingrett

VEDLEGG TIL LEIEAVTALE

-I- Kart som viser beliggenheten av skistadion og løypetraseer

MÅLEBREV		<input checked="" type="checkbox"/> uten grensejustering med grensejustering	
Kommune Aseral Rådhuset 4540 Aseral 974772914			
J.nr. _____			
Målebrev nr. 13/08			
Evt. midl. forretning, dato, ref. nr. _____			
Målebrev over			
	Gnr. 9	Bnr. 419	Festnr.
Eiendom	Bruksnavn/adresse 9-419		
Areal	2025 m ²		
Delingsloven § 4-2 første ledd Kommunen skal tinglyse målebrev, midlertidig forretning og registreringsbrev, som er nødvendig for å opprette registerenheten i grunnboken snarest mulig og senest når klagefrister er utløpt. Det samme gjelder målebrev som gir uttrykk for at det som ledd i kartforretningen er foretatt arealoverføring etter reglene om grensejustering.			
I henhold til delingsloven av 23. juni 1978 er det holdt følgende forretning			
Dato for forretningen	6.8.2008		
Rekvirent	Etter fullmakt, Arena Bortelid AS v/Jan Trygve Tellefsøn		
Bestyrer	Torgeir Erdvig		
Forretning	Kart- og delingsforretning over en parsell av gnr 9 bnr 277.		
Underskrift			
Sted	Dato	Underskrift	Underskrift
Aseral	20.08.2008	<i>Arne Austrup</i> Arne Austrup	<i>Olav Arne Hågen</i> Olav Arne Hågen
GAB Registreringsstempel		Tinglysing (jf. delingsloven § 4-2) Dagbokstempel	
			
Påtegninger (rettelser o.l.)			
<i>offisielshavet er Marit Tone, Oddrun og Annu Grete Bortelid.</i>			
GISLINE Målebrev			

Gnr 9	Bnr 419	Festnr	MÅLEBREVKART	
Representasjonspunkt X 6521517 Y 412101			Jnr	
Kartblad 32-05-486-108-25-00			Målebrev nummer 13/08	
Målestokk 1: 900			Areal 2025 m ²	



Punkt	Punktbeskrivelse	N-koordinat	E-koordinat	Side	Radius
QP19	Umezka grensepunkt	6521572.08	412099.17	4.32	
QP23	Umezka grensepunkt	6521568.70	412101.85	16.96	
QP22	Umezka grensepunkt	6521554.25	412110.73	5.67	
QP21	Umezka grensepunkt	6521549.41	412113.69	9.67	24.00
QP24	Umezka grensepunkt	6521540.38	412116.97	15.65	97.50
QP26	Umezka grensepunkt	6521524.80	412118.27	9.40	74.00
QP25	Umezka grensepunkt	6521515.43	412118.90	16.55	
QP32	Umezka grensepunkt	6521498.93	412120.16	14.38	193.00
QP31	Umezka grensepunkt	6521484.57	412120.91	19.99	
QP30	Umezka grensepunkt	6521464.59	412121.58	2.90	
P03	Umezka grensepunkt	6521461.70	412121.68	15.58	
P01	Umezka grensepunkt	6521462.59	412106.13	1.70	
QP38	Umezka grensepunkt	6521464.27	412106.26	0.91	
QP1	Umezka grensepunkt	6521465.17	412106.48	7.03	
QP2	Umezka grensepunkt	6521472.19	412106.14	14.37	
QP3	Umezka grensepunkt	6521486.56	412105.81	3.62	
QP4	Umezka grensepunkt	6521490.18	412105.75	6.79	52.50
QP11	Umezka grensepunkt	6521496.92	412105.02	5.31	
QP5	Umezka grensepunkt	6521502.14	412104.02	14.44	
QP39	Umezka grensepunkt	6521516.31	412101.28	3.16	
QP40	Umezka grensepunkt	6521519.42	412100.73	3.77	
QP7	Umezka grensepunkt	6521523.09	412099.89	1.84	52.50
QP10	Umezka grensepunkt	6521524.86	412099.40	9.82	52.50
QP9	Umezka grensepunkt	6521533.97	412095.75	1.51	52.50
QP8	Umezka grensepunkt	6521535.33	412095.10	7.04	
QP12	Umezka grensepunkt	6521541.31	412091.40	14.48	
QP13	Umezka grensepunkt	6521553.85	412084.15	7.41	
QP42	Umezka grensepunkt	6521559.89	412079.85	22.84	

GISLINE Målebrev

83



Architectural floor plan showing room layouts and dimensions. Key dimensions include 5410, 2062, 2000, 2070, 2400, 2085, 2200, 22, 2118, 1500, and 13810. The plan includes a kitchen, living area, bedrooms, and a bathroom.


Indeksnummer	Hvem	Dato	Endring
 Trebyggeriet MODERNE BYGGELETT Trebyggeriet AS KJØPEKONTAKT: 22 49 2007 TILBUDS/PRIS: 22 49 2007 www.trebyggeriet.no			
Prosjekt:	P341 Bortelid Arena		
Kunde:	Bortelid Arena AS		
Tegningstittel:	Snittegning A-A		
Prosjekt:	241 Bortelid Arena, utførelse av bygg	10.09.2007	HHA
Rev.:			
Skalning:			M 1:100

84



Architectural elevation drawing showing the facade of the house, including windows, doors, and roofline details.

Indeksnummer	Hvem	Dato	Endring
 Trebyggeriet MODERNE BYGGELETT Trebyggeriet AS KJØPEKONTAKT: 22 49 2007 TILBUDS/PRIS: 22 49 2007 www.trebyggeriet.no			
Prosjekt:	P341 Bortelid Arena		
Kunde:	Bortelid Arena AS		
Tegningstittel:	Fasadetegning gavl, høyre side		
Prosjekt:	241 Bortelid Arena, utførelse av bygg	10.09.2007	KEUF
Rev.:			
Skalning:			M 1:100

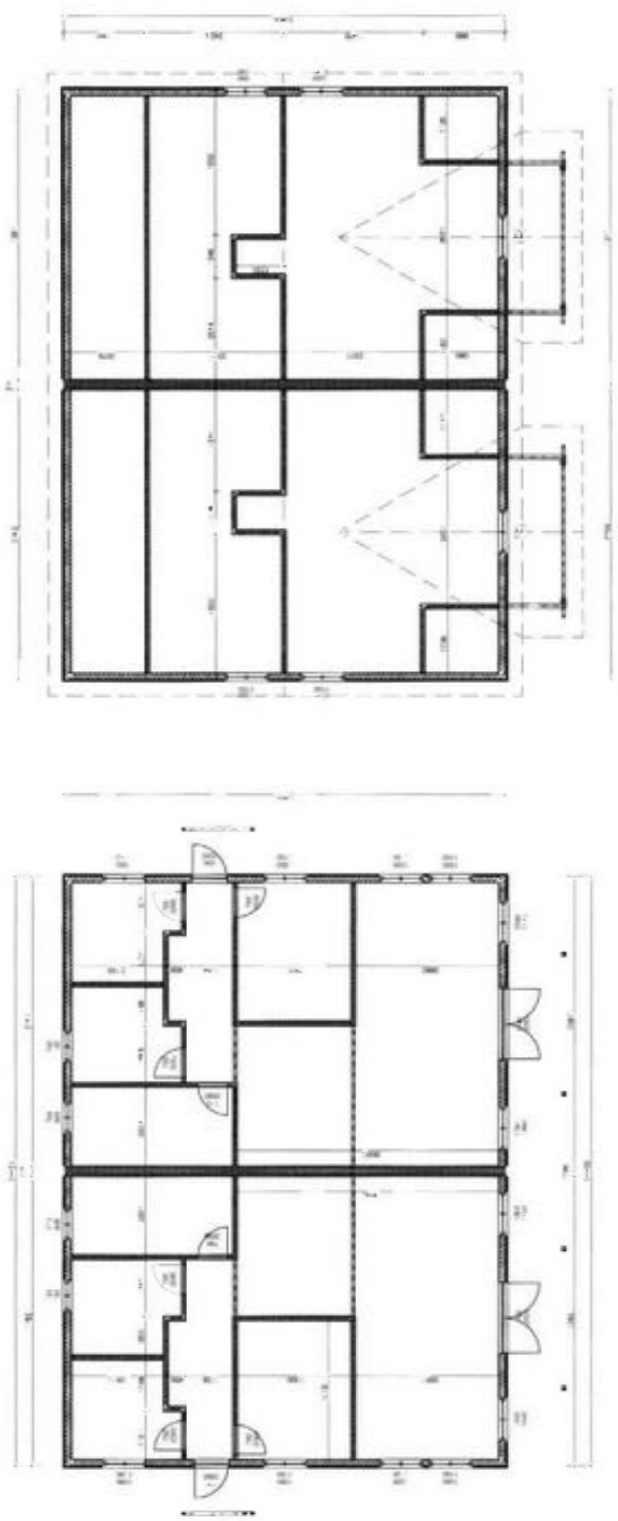


Indeksnummer	Hvem	Dato	Endring

Prosjekt: **P341 Bortelid Arena**
 Kunde: **Bortelid Arena AS**
 Tegningstype: **Fasadetegning gavl, venstre side**
 Prosjekt: **241 Bortelid Arena, samt 89 husnr. på 24-89-2007**
 Type: **KEUF**
 Skala: **M 1:100**

MODERNA BYGGELETT
Trebyggeriet
 Skoleveien 11 AS
 0177 HORNØYS
 Tlf: 47 47 27 21
 www.trebyggeriet.no

57



Prosjekt	Plan	Skala	Bl. nr.	Bl. titel	Bl. nr.
Bortelid Arena AS	Plan 1. - og 2. etg	M 1:100	10	101	101
Bortelid Arena AS	Plan 1. - og 2. etg	M 1:100	10	101	101
Bortelid Arena AS	Plan 1. - og 2. etg	M 1:100	10	101	101

97

 Åseral kommune AVD. FOR DRIFT OG UTVIKLING	Ferdigattest jf. Pbl. § 99			
	Saksnr. 2009/922			
	Eigedom/byggestad Kvitefossvegen, 4540 ÅSERAL			
	Gnr. 9	Bnr. 419	Festenr.	Seksjonsnr. 9, 10, 11, 12

Ansvarleg søker (namn og adresse) Selland Consult Groklev 4540 ÅSERAL	Tiltakshavar (namn og adresse) Arena Bortelid AS Postboks 574 4665 KRISTIANSAND S
--	--

Spesifikasjon			
Ferdigattest		Dato	
Oppmoding komplett		18.10.2012	
Tiltaket	Byggets art	Bruksareal / Bebygd areal	
202: Nytt bygg - ikkje bustadformål over 70 m²	161: Fritidsbygg; hytter, sommarhus	466 m ² / 282 m ²	
Vedtatt fatta av	Vedtatt dato	Vedtaksnr	
Rådmannen - delegert	22.10.2012	543/12	
Merknader			
Ferdigattest vert gjeven med bakgrunn i kontrollerklæringar frå ansvarleg føretak.			
Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset.			
Bruksendring krev særskilt løyve (jfr. Pbl §93).			

Opplysningar om tilgang til klage
Vedtaket kan klagast på til kommunen, jfr. Fvl §28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp.
Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, oppgjev vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskelege, 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 gje beskjed når denne meldinga kom fram.
Blankett for klage kan fåast ved å ta kontakt med kommunen, som også vil gje ytterlegare rettleiing.

Underskrift		
Stad	Dato	Sakshandsamar
Åseral		Jan Stangvik

Kopi til			
Tove B. og Kjell R. Olsen	Kleveåsen 23	4515 Mandal	Seksjon 9
Svein Gravrok	Kjelleviktoppen 14	4637 Kristiansand S	Seksjon 10
Mariann Iglebæk Andersen	Voelia 9	4623 Kristiansand S	Seksjon 11
Audun Håland	Monestoppen 16	4513 Mandal	Seksjon 12
Åseral servicekontor		Her	
Arena Bortelid AS	Postboks 574	4665	KRISTIANSAND S



ÅSERAL KOMMUNE



Statens Kartverk Hønefoss
Tinglysingen

3507 Hønefoss

Dykkar ref:	Vår ref:	Sakshandsamar:	Arkivkode:	Date:
		Arne Austrud Tlf: 90119944 E-mail: arne.austrud@aseral.kommune.no		22.08.2008

BEGJÆRING OM SEKSJONERING GNR 9 BNR 419 OG BNR 420

Vedlagt oversendes begjæring om seksjonering av gnr 9 bnr 419 og 420, til handsaming og tinglysing.

Rekning på tinglygingsgebyr kan sendast til : Åseral kommune
Avd, Teknisk og Plan
v/Arne Austrud
Rådhuset
4540 Åseral

Med helsing

 Arne Austrud
 Avdelingssjef

Postadresse: Telefon: 38 28 58 00 Internett: <http://www.aseral.kommune.no>
 Telefaks: E-post: info@aseral.kommune.no



ÅSERAL KOMMUNE

Statens Kartverk Hønefoss
Tinglysingen

3507 Hønefoss



Dykkar ref: Vår ref: Sakshandsamar: Arkivkode: Dato:

Arne Austrud
Tlf: 90119944
E-mail:
arne.austrud@aseral.kommune.no

22.08.2008

BEGJÆRING OM SEKSJONERING GNR 9 BNR 419 OG BNR 420

Vedlagt oversendes begjæring om seksjonering av gnr 9 bnr 419 og 420, til handsaming og tinglysing.

Rekning på tinglysningsgebyr kan sendast til : Åseral kommune
Avd, Teknisk og Plan
v/Arne Austrud
Rådhuset
4540 Åseral

Med helsing

Arne Austrud
Avdelingssjef

Postadresse: Telefon: 38 28 58 00 Internett: <http://www.aseral.kommune.no>
Telefaks: E-post: info@aseral.kommune.no

Begjæring¹⁾ om oppdeling i eierseksjoner reseksjonering

Rekvirentens navn
Adresse
Postnr. Poststed
(Under-)organisasjonsnr./fødselsnr. Ref.nr.

Plass for tinglysningsstempel

Doknr: 719905 Tinglyst: 05.09.2008
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Opplysninger i feltene 1-4 registreres i grunnboken

1. Eiendommen			
Kommunen Kommunens navn	Gnr	Bnr	Festnr Snr
1026 ÅSERAL	9	419	

2. Hjemmelshaver(e)		
Fødselsnr/Org.nr (11/8 siffer) ²⁾	Navn	Ideell andel ³⁾
	ODDRUN BORTELID	1/4
	TONE BORTELID	1/4
	MARIT MÆLAND	1/4
	ANNE GRETHE SKAIA ⁴⁾	1/4

3. Begjæring															
Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner slik det fremgår av etterstående fordelingsliste.															
S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾	S.-nr	For-mål ⁴⁾	Brøk (teller) ⁵⁾	Til-leggs-areal ⁶⁾
1	B	70	B6	13				25				37			49
2	B	70	B6	14				26				38			50
3	B	117	B6	15				27				39			51
4	B	117	B6	16				28				40			52
5	B	70	B6	17				29				41			53
6	B	70	B6	18				30				42			54
7	B	117	B6	19				31				43			55
8	B	117	B6	20				32				44			56
9	B	70	B6	21				33				45			57
10	B	70	B6	22				34				46			58
11	B	117	B6	23				35				47			59
12	B	117	B6	24				36				48			60
Sum tellere:								1122	= nevner:		1122				

4. Supplerende tekst⁷⁾

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

Nr 703034 På lager: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-2006



5. Egenerklæring

Undertegnede erklærer at

a) seksjoneringen gjelder planlagt bygning hvor byggetillatelse er gitt, eller
 seksjoneringen gjelder bestående bygning hvor seksjoneringen bare omfatter bruksenheter som er ferdig utbygd

b) seksjoneringen omfatter alle bruksenheter i eiendommen

c) inndelingen i bruksenheter gir en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter

d) bruksenhets formål (bolig eller næring) er i samsvar med gjeldende arealplanformål, eller
 det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningsloven

e) ingen bruksenheter omfatter deler av eiendommen som er nødvendig til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller deler som etter bestemmelser, vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov

f) areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift er fellesareal. Fellesarealet omfatter ikke vaktmesterbolig som er utleid til andre enn vaktmesteren, og hvor leier har kjøperett (§ 14)

g) hver bruksenhets hoveddel er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og har egen inngang fra fellesareal eller naboeiendom

h) hver boligseksjon har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc er i eget eller egne rom, eller
 boligseksjonen er en fritidsbolig, eller
 alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

i) det er fastsatt vedtekter (§ 28).

Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).

6. Tegninger m v

Alle vedlegg skal være i A4 format og fortløpende sidenummerert. Vedlegg som skal følge seksjoneringsbegjæringen:

a) Situasjonsplan (§ 7, annet ledd).

b) Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft. På tegningene er grensene for bruksenheter, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angitt (§ 7, annet ledd).

c) Liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen. (Skal ikke følge med til tinglysing.)

d) Vedtekter (§ 28). (Skal ikke følge med til tinglysing.)

e) Samtykke fra panthaver ved reseksjonering (§§ 12 og 13).

7. Underskrifter

Sted, dato	Hjemmelshaver (§§ 7 og 12) / Styret (§ 13)	Ektefelle/registrert partner (Ved reseksjonering kreves samtykke fra ektefelle/registrert partner hvor sameiebrøken reduseres)
X KREISTJANS 31/3-08	X MORTEN HAUSETH	ihht fullmakt

8. Styrets samtykke m v ved reseksjonering ⁸⁾

Styret samtykker til reseksjonering (§ 12), eller
 Styret erklærer at sameiet har samtykket til reseksjonering (§ 30)

Sted, dato

Underskrift

9. Kommunens tillatelse til seksjonering/reseksjonering

Befaring er foretatt
 Målebrevkart for tilleggsdeler er utarbeidet og vedlagt ⁹⁾

Tillatelsen er inntatt nedenfor
 Tillatelsen følger vedlagt

Kommunen erklærer at tillatelse til seksjonering/reseksjonering er gitt for:

Gnr | Bnr | Fnr | Snr | **ÅSERAL** kommune

Dato | Stempel og underskrift

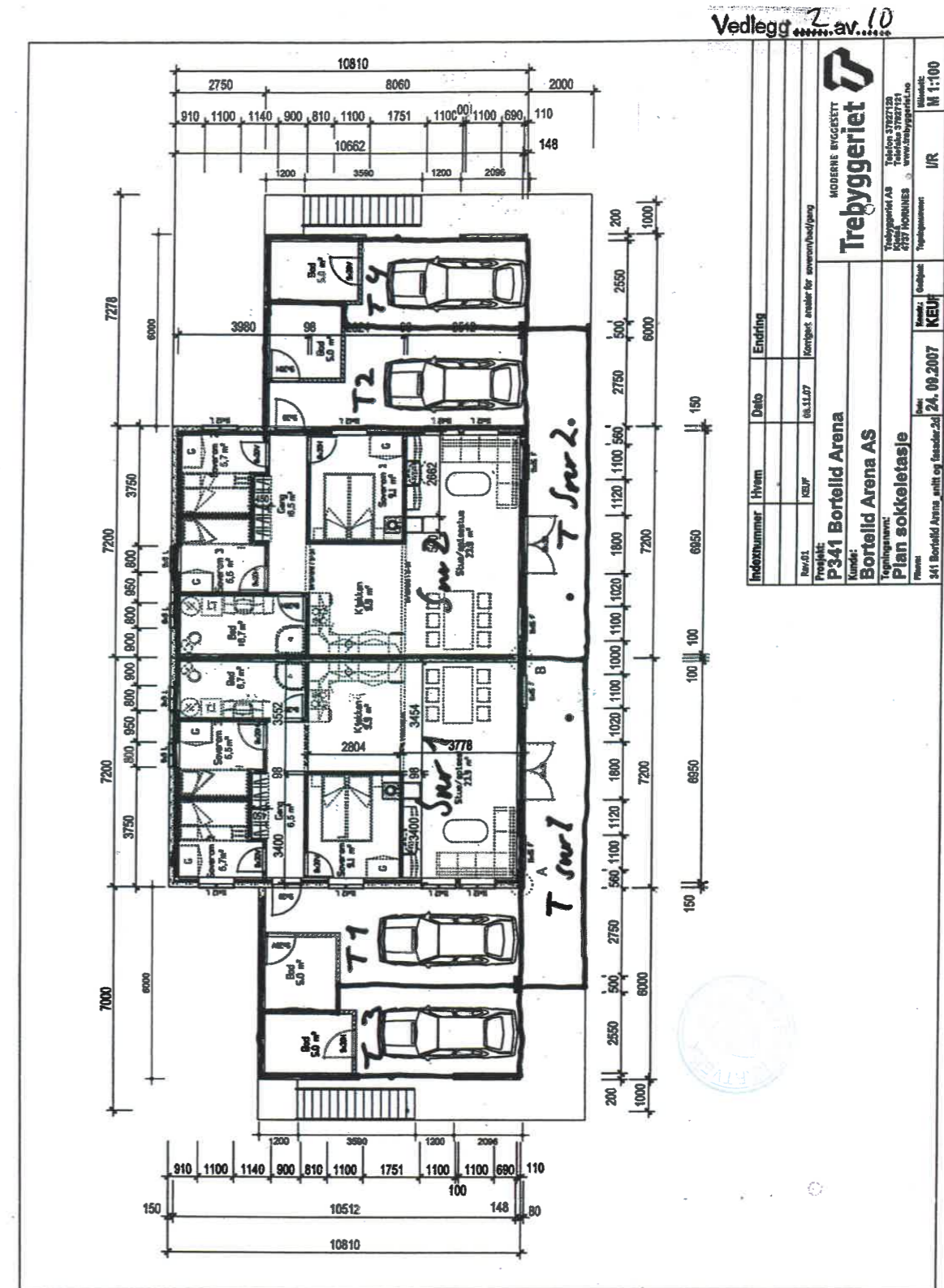
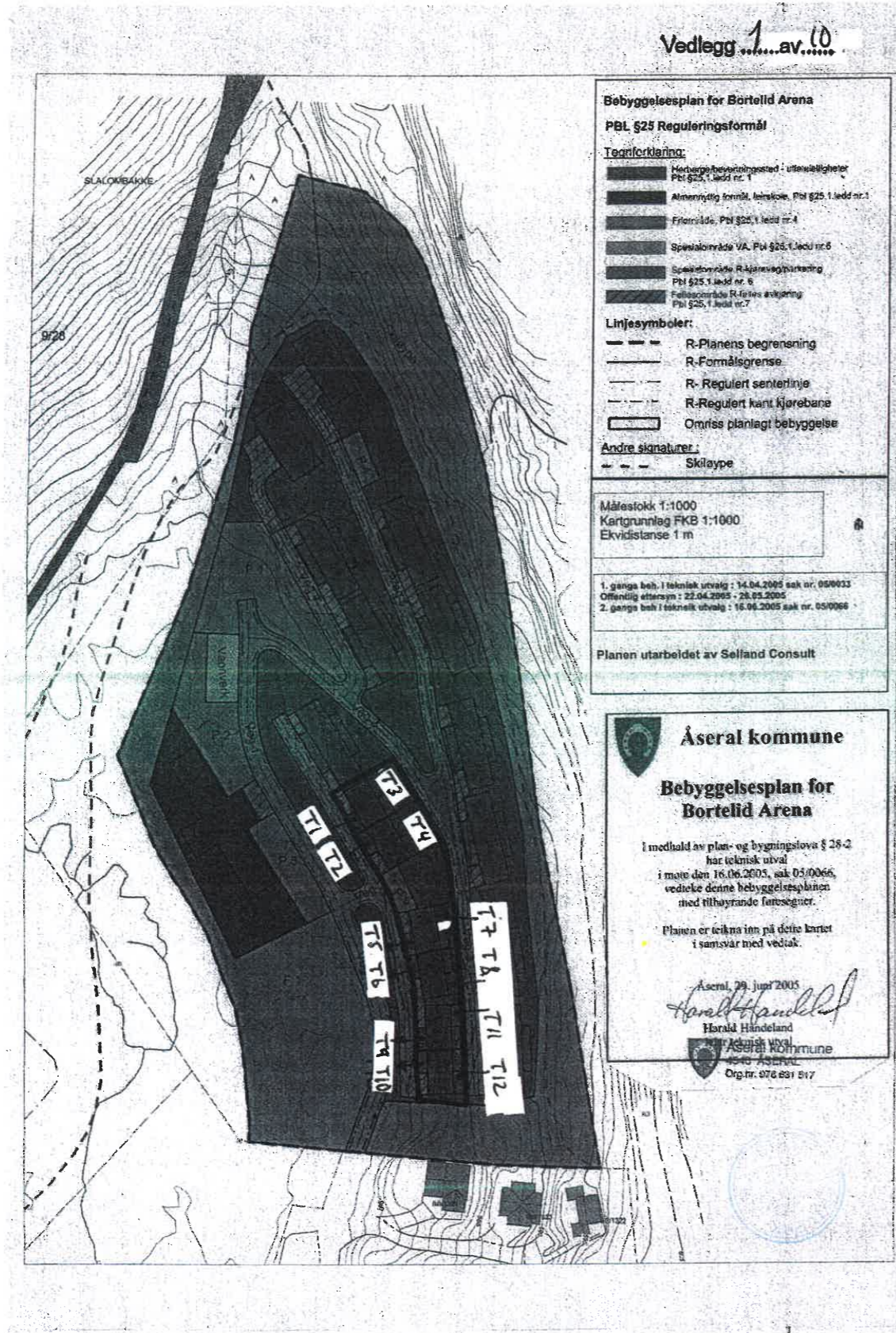
4/9/2008

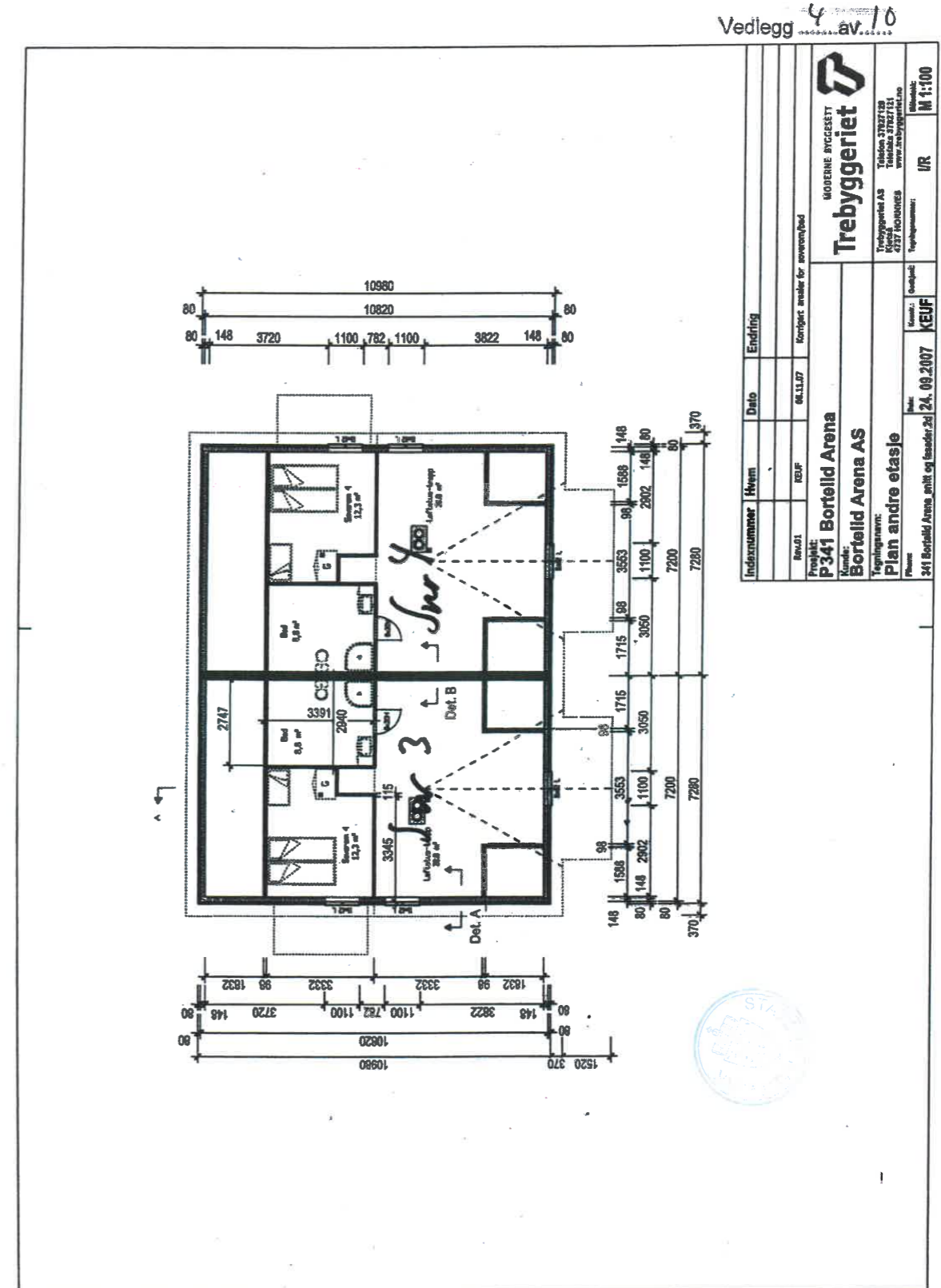
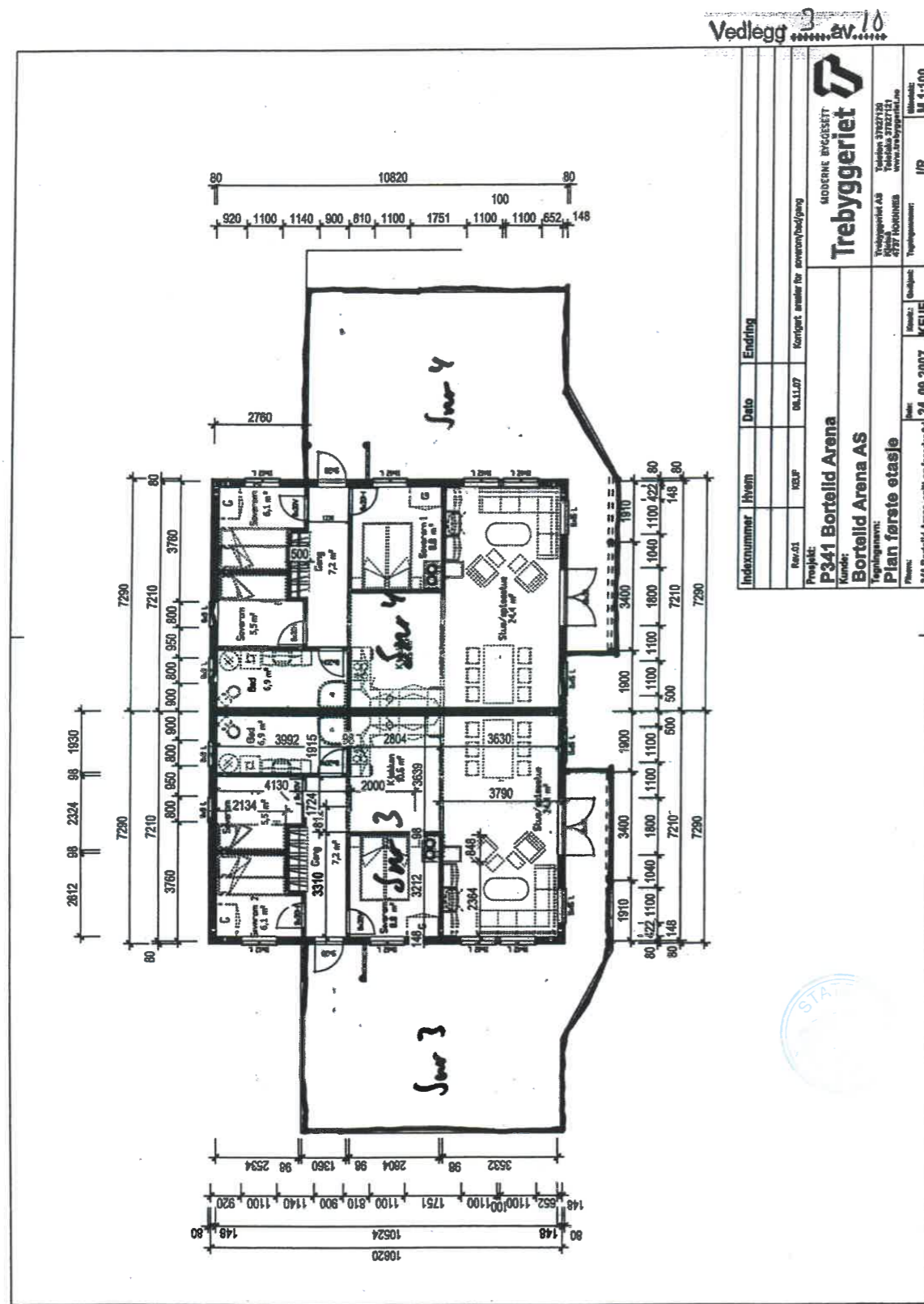
Åseral kommune
 Avd. for teknisk og plan
 Avdelingssjef

 ARNE ALSTRUD

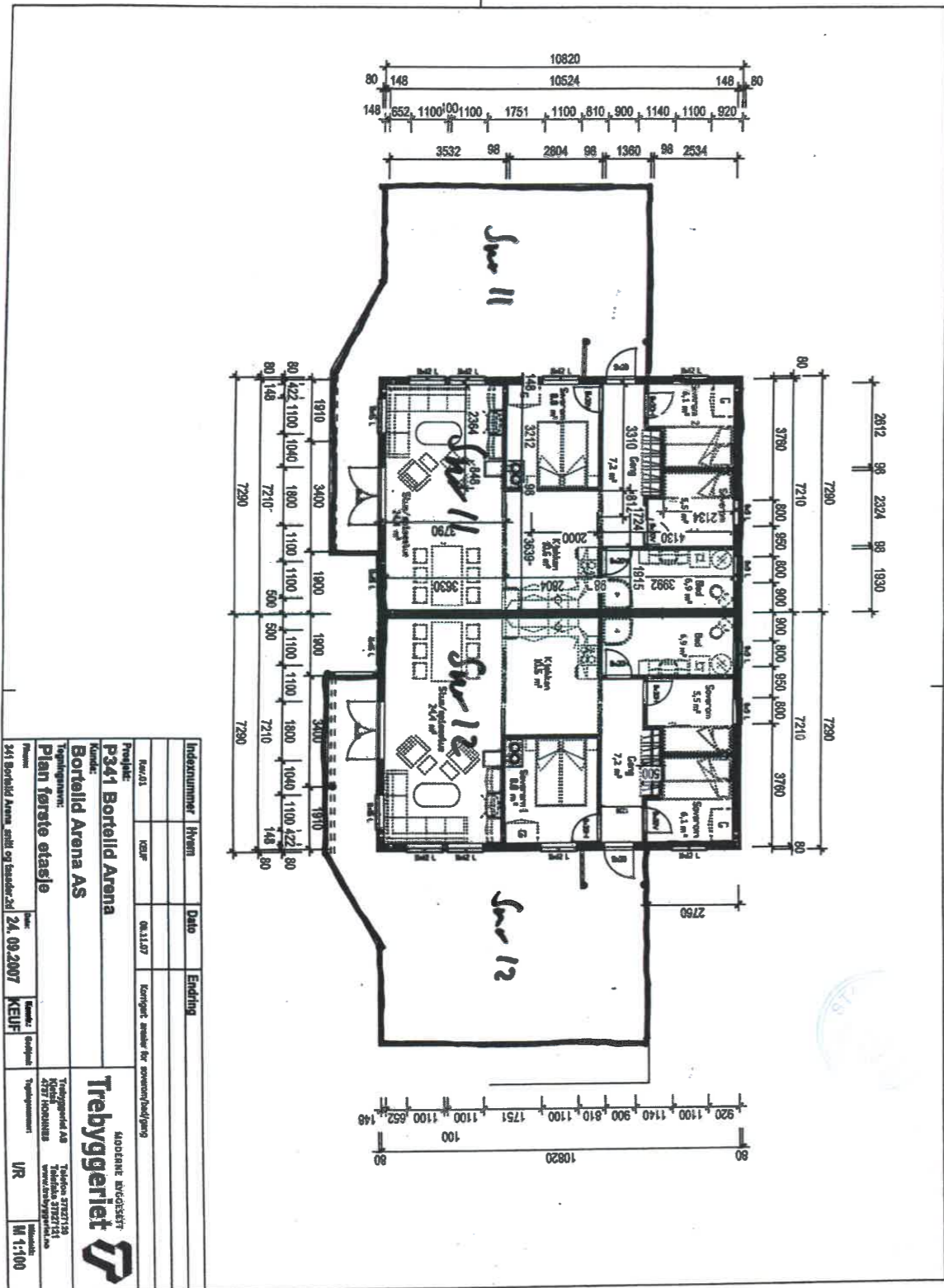
Noter:

- 1) Kommunen skal gi tillatelse til seksjonering/reseksjonering og skal deretter sende begjæringen til tinglysing. Begjæring, situasjonsplan og plantegning sendes kommunen i tre eksemplarer.
- 2) Det er Enhetsregisterets organisasjonsnummer som skal brukes.
- 3) Feltet for ideell andel utfylles bare når det er flere hjemmelshavere.
- 4) B=boligseksjon, N=næringsseksjon, SB=samleseksjon bolig, SN=samleseksjon næring.
- 5) Ved oppdeling skal det for hver seksjon fastsettes en samelebrøk med hele tall i teller og nevner.
- 6) Sett B dersom tilleggsarealet gjelder bygning, G dersom tilleggsarealet gjelder grunn, eventuelt BG hvis tilleggsarealet gjelder både bygning og grunn.
- 7) Det er bare rettsstiftelser som skal og kan tinglyses som tas inn her. Legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 første ledd kan ikke tinglyses. Her tas bare med panterett som kommer i tillegg, jf § 25 tredje ledd. Panterett inntatt i oppdelingsbegjæringen gir ikke tvangsgrunnlag.
- 8) Etter eierseksjonsloven § 12 skal styret i noen tilfeller samtykke til reseksjonering. I de tilfeller hvor sameiet har samtykket er nødvendig, innestår styret for at samtykket er innhentet, jf § 30.
- 9) Kommunen skal legge ved målebrevkart med tinglysingsgjenpart.

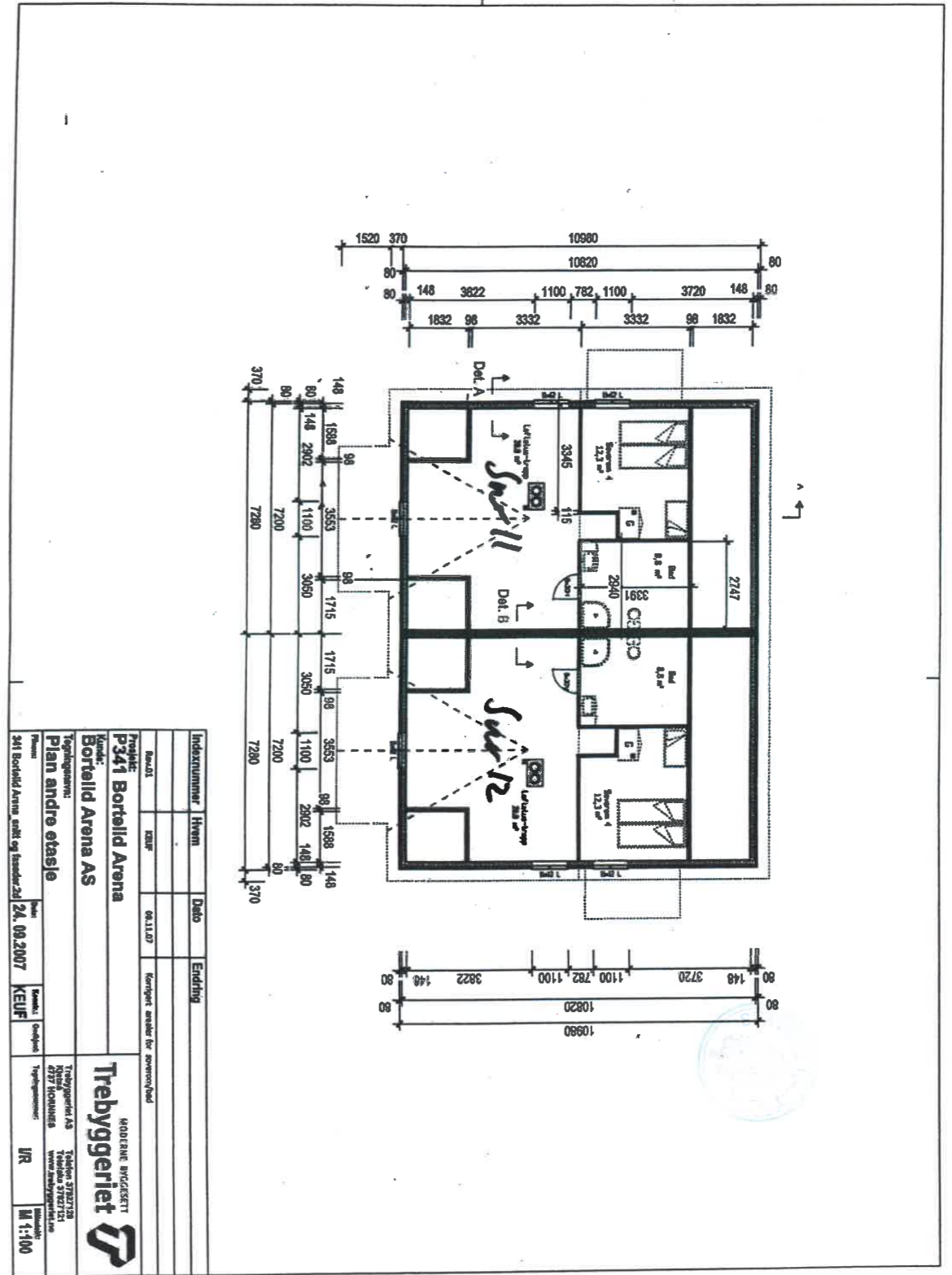




Vedlegg 9 av 10



Vedlegg 10 av 10



205167

Disposisjonsfullmakt

Undertegnede

Grethe Skaiaa F.nr.:
 Oddrun Bortelid F.nr.:
 Tone Bortelid F.nr.:
 og Marit Mæland F.nr.:

gir herved ugjenkallelig fullmakt til

Bortelid Arena AS Org.nr.:987 964 898

til å på våre vegne fullt ut disponere over eiendommen

Gnr. 9, bnr. 277 på Bortelid
 i Åseral kommune

Fullmakten omfatter alle disposisjoner vedr. eiendommen, herunder pantsetting av eiendommen, overskjøting, fradelinger m.v. Videre gir fullmakten fullmektigen rett til å overdra eiendommen til seg og/eller tiltransportere fullmakten til andre.

Kr.sand S den 31.10.05

For Oddrun Bortelid, Tone Bortelid og Marit Mæland
 iflg. fullm. og på egne vegne


 Grethe Skaiaa

Undertegnede bevitner herved at nærværende fullmakt er undertegnet i mitt/vårt nærvær.
 Jeg/vi er over 18 år og bosatt i Norge.

(navn)

(navn)

GUNNAR S. SÆDBERG
 Statsaut. eiendomsmegler MNEF

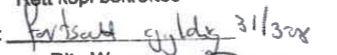
(adresse)

(adresse)

(f.nr.)

(f.nr.)

Rett kopi bekreftes

Sign: 
 Rita Waren
 Eiendomsmegler

Fullmakt

Undertegnede

Tone Bortelid F.nr.: /

Som er deltaker i selskapet Bortelid Gård 7/9 ANS, Org.nr. 979 555 482

gir herved fullmakt til

Grethe Skaiaa F.nr.:

til å på mine/selskapets vegne undertegne alle dokumenter vedr. vår eiendom

Gnr. 9, bnr. 7 på Bortelid i
 Åseral kommune.

Fullmakten innebærer alle disposisjoner vedr. eiendommen, herunder pantsetting av eiendommene, fradelinger/sammenføyning, utstedelse av skjøter, kjøpekontrakt og/eller andre avtaler knyttet til eiendommene. Ved fradeling gjelder også fullmakten fradelte parseller.

Videre har fullmektigen rett til å gi disposisjonsfullmakt videre i forbindelse med salg av tomter.

Kr.sand den 23/11-05


 Tone Bortelid

Undertegnede bevitner herved at nærværende fullmakt er undertegnet i mitt/vårt nærvær.
 Jeg/vi er over 18 år og bosatt i Norge.

(navn)

(navn)

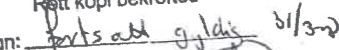
(adresse)

(adresse)

(f.nr.)

(f.nr.)

Rett kopi bekreftes

Sign: 
 Rita Waren
 Eiendomsmegler

205107

Fullmakt

Undertegnede

Oddrun Bortelid F.nr.: 110246 77643

Som er deltaker i selskapet Bortelid Gård 7/9 ANS, Org.nr. 979 555 482

gir herved fullmakt til

Grethe Skaiaa F.nr.: 07024846401

til å på mine/selskapets vegne undertegne alle dokumenter vedr. vår eiendom

Gnr. 9, bnr. 7 på Bortelid i
Åseral kommune.

Fullmakten innebærer alle disposisjoner vedr. eiendommen, herunder pantsetting av eiendommene, fradelinger/sammenføring, utstedelse av skjøter, kjøpekontrakt og/eller andre avtaler knyttet til eiendommene. Ved fradeling gjelder også fullmakten fradelte parseller.

Videre har fullmektigen rett til å gi disposisjonsfullmakt videre i forbindelse med salg av tomter.

Kr.sand _____ den 17.11.05 _____

Oddrun Bortelid
Oddrun Bortelid

Undertegnede bevitner herved at nærværende fullmakt er undertegnet i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er over 18 år og bosatt i Norge.

Ola Fløseth
(navn)Ellen G. Suleri
(navn)Bispev. 12
(adresse)Gravane 1, 4630
(adresse)

(f.nr.)

(f.nr.)

Rett kopi bekreftes
Sign: Fortsatt gyldig 31/308
Rita Waren
Eiendomsmedler

205107

Fullmakt

Undertegnede

Marit Bortelid Mæland F.nr.: _____

Som er deltaker i selskapet Bortelid Gård 7/9 ANS, Org.nr. 979 555 482

gir herved fullmakt til

Grethe Skaiaa F.nr. _____

til å på mine/selskapets vegne undertegne alle dokumenter vedr. vår eiendom

Gnr. 9, bnr. 7 på Bortelid i
Åseral kommune.

Fullmakten innebærer alle disposisjoner vedr. eiendommen, herunder pantsetting av eiendommene, fradelinger/sammenføring, utstedelse av skjøter, kjøpekontrakt og/eller andre avtaler knyttet til eiendommene. Ved fradeling gjelder også fullmakten fradelte parseller.

Videre har fullmektigen rett til å gi disposisjonsfullmakt videre i forbindelse med salg av tomter.

Oslo den 23.11.05

Marit Bortelid Mæland
Marit Bortelid Mæland

Undertegnede bevitner herved at nærværende fullmakt er undertegnet i mitt/vårt nærvær. Jeg/vi er over 18 år og bosatt i Norge.

Per Eide
(navn)Guuror Solli
(navn)Hamarvægen 95 - 1338 Sande
(adresse)Slottveien 10, 1257 Oslo
(adresse)

(f.nr.)

(f.nr.)

Rett kopi bekreftes
Sign: Fortsatt gyldig 31/308
Rita Waren
Eiendomsmedler

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

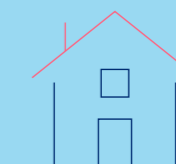
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. 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:

Kvitfossvegen 66, 4540 ÅSERAL. Gnr. 9, bnr. 419, i ÅSERAL kommune, oppdragsnr.: 2400260026
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. budgivningen. 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

Proffmegleren AS

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