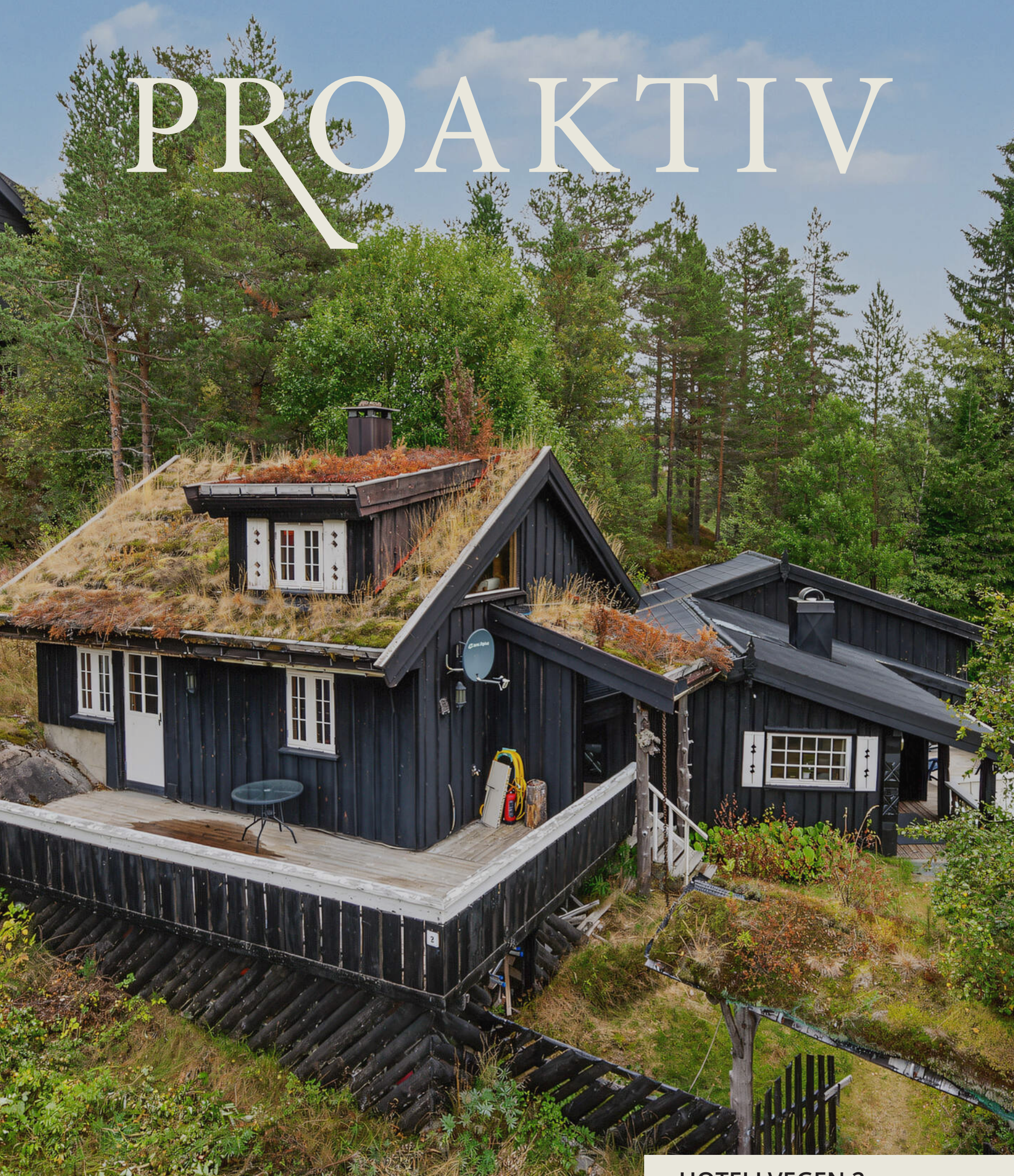
PROAKTIV



HOTELLVEGEN 2



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**
Hans Baucks veg 1,
7033 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

• **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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@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

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

Spennende fritidseiendom med anneks og stor tomt - Solrikt og sentralt

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 9, bnr. 24, i Åseral kommune

Prisantydning: 2.990.000,-

Omkostninger: 95.240,-

Totalpris: 3.085.240,-

Kommunale avgifter: 7.064,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1998

Rom/soverom: 6/4

BRA: 132 m²

BRA-i: 132 m²

Garasje/Parkering: I dag bruker eier av denne eiendommen den gruslagte plassen ved port til biloppstillingsplasser. Det foreligger ikke skriftlig/tinglyst rettigheter til dette.
Dette arealet er i gjeldende reguleringsplan regulert til gang- og sykkelvei. I henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser er det krav om to parkeringsplasser per fritidsbolig. Det kan derfor på et senere tidspunkt bli stilt krav om at parkeringsplassene etableres på egen tomt.

Tomt: 1274.8 m²

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

6 Nærområdet

9 Informasjon om boligen

32 Boligen i bilder

40 Plantegninger

42 Kjerneinformasjon

47 Vedlegg

136 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."



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

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

KORT OM EIENDOMMEN

Spennende fritidseiendom med anneks og stor tomt - Solrikt og sentralt

En sjarmerende og innholdsrik fritidseiendom med meget attraktiv og sentral beliggenhet på Bortelid. Her får du en koselig hytte med anneks, romslig naturtomt og flotte uteområder. Perfekt for hyggelige dager på fjellet året rundt!

Hovedhytta inneholder vindfang, en lun stue-/kjøkkenløsning, spisestue, bad, badstue og tre soverom. I tillegg er det kjeller med gang og et stort kjellerrom. Eiendommen har også et innholdsrikt anneks med vindfang, toalettrom, bad, stue/kjøkken og soverom, samt innredet hems. Utvendig er det flere terrassearealer og fine uteplasser som gir gode muligheter for å nyte omgivelsene.

Beliggenheten er et stort høydepunkt. Her bor du med umiddelbar nærhet til det nye sentrumsbygget med butikk og café, Bortelidtjønna med sandstrand, preparerte skiløyper og rulleski!

«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

Hotellvegen 2 har en attraktiv og sentral beliggenhet på populære Bortelid i Åseral. Her får man det beste av norsk fjellnatur kombinert med et bredt aktivitetstilbud og gode fasiliteter året rundt. Området er kjent for sitt familievennlige miljø, flotte naturopplevelser og varierte fritidsmuligheter både sommer og vinter.



Vinterstid ligger alt til rette for et aktivt hytteliv med kort vei til alpinanlegg, preparerte langrennsløyper, skistadion og flotte turområder. Det omfattende løypenettet gir gode muligheter for skiturer i storslått høyfjellsterreng, enten man foretrekker rolige familieturer eller lengre turer i fjellet.

Sommerhalvåret byr på vakre turstier, sykkelmuligheter, fiske- og badevann med barnevennlige sandstrender samt naturopplevelser for hele familien. Området har flere tilrettelagte

OFFENTLIG TRANSPORT

Kristiansand Kjevik	1 t 27 min
Bortelid Linje 178	2 min 0.1 km
Bortelid skisenter Linje 178	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Bortelid	2 min

SPORT

Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	9 min 10 km
Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	22 min 26.8 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bortelid	3 min
Bortelid Alpinsenter	7 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



aktivitetsområder og gode rekreasjonsmuligheter i naturskjønne omgivelser.

I nærområdet finnes dagligvarebutikk, café, drivstoff og lademuligheter for elbil, noe som gjør oppholdet både komfortabelt og praktisk. Bortelid ligger dessuten innen behagelig kjøreavstand fra Sørlandskysten, noe som gjør området attraktivt både for helgebruk og lengre ferieopphold.

Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

Dette er et veletablert fjellområde med flott natur, gode servicetilbud og et bredt aktivitetstilbud gjennom alle årstider. Perfekt for deg som ønsker et aktivt og avslappende hytteliv i vakre omgivelser.



Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

AVSTAND TIL BYER

Kristiansand	1 t 26 min
Arendal	1 t 52 min
Stavanger	3 t 14 min

VELKOMMEN TIL HOTELLVEGEN 2

Parkering
I dag bruker eier av denne eiendommen den gruslagte plassen ved port til biloppstillingsplasser. Det foreligger ikke skriftlig/tinglyst rettigheter til dette.
Dette arealet er i gjeldende reguleringsplan regulert til gang- og sykkelvei. I henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser er det krav om to parkeringsplasser per fritidsbolig. Det kan derfor på et senere tidspunkt bli stilt krav om at parkeringsplassene etableres på egen tomt.

Tomtestørrelse
1 274,80 m²

Beskrivelse av tomt
Festet tomt på 1274 kvm. Bortfester er Ruben Bortelid. Festekontrakt er datert 15.03.1985. Festetiden er 80 år. Festeavgiften utgjør kr 2 688 for 2026. Festeavgiften ble sist regulert 2026, reguleres hvert 10. år i henhold til endringer i konsumprisindeksen og reguleres neste gang 2036. Hytta kan leies ut inntil 4 uker pr kalenderår. Overdragelse av festeretten krever bortfesters samtykke, men nekting krever saklig grunnlag. Bortfester har pant for inn til 3 års festeavgift og andel felleskostnader

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Eldre hytte, opprinnelig eldre laftekasse av ukjent årgang, som er flyttet til stedet, trolig på 70 tallet en gang. Deretter påbygget i flere omganger siden. Anneks bygget ca år 2000. Attraktiv beliggenhet med kort avstand til alt.

Hytte med særpreg og sjarm. Denne vil man aldri kunne få opp til dagens standard og byggeskikk, da det f.eks er vesentlige skjevheter gulvdekker, skjevhet/sig takkonstruksjon, eldre annen byggeskikk mm Eldre bygningsdeler for det meste. En del avvik i rapport er mer noe man må leve med kontra utbedre, men beholde som sjarm.

Fritidsbolig
Utvendig
Taktekking,TG2

Hoveddel: ukjent undertekking. Yttertekking av plastbelagte blikkplater. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater. Anneks: undertekking asfaltpapp og knotteplast, deretter torvtak.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking. Det er rust på nedre del plater mm, som tilsier at de er endel år gamle.

Tiltak
- Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og utføre nødvendig vedlikehold, inkludert utskifting av slitte eller knekte takstein. Når mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd, øker risikoen for at taket kan utvikle lekkasjer eller andre skader over tid, noe som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner. For å opprettholde god funksjon og redusere risiko for følgeskader, bør det påregnes at taktekking og undertak må skiftes ut innen rimelig tid.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG3
Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter

ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt. Vannbord og vindski av tre. Takrenner og nedløp i stål og tre. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende.
Vurdering av avvik:
- Vannbord vinduer er ikke felt inn bak kledningen. Dette kan medføre fukt inn bak vannbord og fukt i foringer liknende. Fug overgang vannbord og kledning må holdes under godt oppsyn. Mer enn halvparten av den estimerte levetiden for beslagsløsningene er oppnådd, og det er redusert tilgang til taket m.m. for å kunne gjennomføre grundig kontroll. Slitasje treverk. Dette medfører økt risiko for behov for vedlikehold og mulige avvik. Ufagmessig beslagsløsning under balkongdør på anneks , synlig byggskum. Takrenner anneks av tre. Disse mangler overgang mot taktekking, fremstår noe ufagmessig og de holder ikke tett. Vedlikehold og utbedringer påregnes. Tg3.

Tiltak
- Vannbord ved vinduer bør utbedres slik at de felles inn bak kledningen for å hindre fuktinntrengning og skader på foringer og omkringliggende konstruksjon. Fugene mellom vannbord og kledning må holdes under jevnlig oppsyn for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig. Det anbefales å gjennomføre grundig kontroll og eventuelt vedlikehold av beslagsløsningene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd og tilkomsten til taket er begrenset. Dette for å redusere risikoen for skjulte skader og lekkasjer. Ufagmessig beslagsløsning under balkongdør på anneks, samt bruk av synlig byggskum, bør utbedres av fagperson for å sikre varig tetting og redusere risikoen for fukt- og råteskader.
Ufagmessig utførelse øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader. Takrenner av tre på anneks, som mangler overgang mot taktekking og ikke holder tett, bør skiftes ut eller utbedres av fagperson. Manglende tetthet kan føre til vannskader på fasade og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000
Takkonstruksjon/Loft,TG3

Trekonstruksjon.
Vurdering av avvik:
- Ingen luke for kontroll av oppbygging. Lukket konstruksjoner hvor en ikke har kontrollmulighet ansees som risiko da det kan finnes skjulte feil og avvik. Dette gjelder begge delene av hytten. Det er synlig godt med skjevheter, spesielt i spisestue. Ikke synlig noen luftespalte gesims. Dette gjelder eldre del. På



anneks er det ikke noen luke der heller for kontrollmulighet. Også her risiko når en ikke har tilgang.

Tiltak
- Det bør etableres luke for tilkomst og kontroll av takkonstruksjonen, slik at tilstanden kan vurderes nærmere. Konsekvensen av manglende kontrollmulighet er økt risiko for skjulte feil og skader i konstruksjonen, som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget. Skjevheter bør undersøkes nærmere /holdes under godt oppsyn, for å avdekke årsak og eventuelt behov for utbedring, da dette kan indikere konstruksjonssvikt.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2
Yttervegger av trekonstruksjon med trekledning.
Vurdering av avvik:
- Eldre kledning. Det må forventes lite isolasjon ihht dagens standard. Stedvis er det sutaksplater liknende bak kledning, stedvis ufagmessig utførsel. På eldre del. Kledning ligger stedvis nedtil terreng noe som øker fuktpåkjenning mot konstruksjoner og redusert levetid, og kan føre til skjulte avvik. På kledning er det lite lufting i nedre del av konstruksjon. Dette medfører at treverk er mer utsatt for kondensfukt, råte mm. På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

Tiltak
- Det anbefales å utbedre kledning som ligger ned mot terreng for å redusere fuktbelastning og risiko for råteskader. Kledning trenger stedvis maling/beis. Eldre og stedvis ufagmessig utført kledning, samt manglende lufting, øker risikoen for skjulte skader, redusert isolasjonsevne og forkortet levetid på konstruksjonen. Arbeid som ikke er fagmessig utført kan medføre skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at tilstanden vurderes nærmere av fagperson, og at eventuell utskifting eller utbedring utføres etter dagens standard. Det må påregnes at det kan avdekkes ytterligere avvik ved åpning eller utskifting av kledning.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2
Trevinduer med enkle glass, koblet glass og isolerglass.
Vurdering av avvik:
- Varierende årgang. De med koblet og enkle glass er eldre. De med isolerglass er fra 1980, 1991, 1994 observert. Men også mange uten synlig datostempel. I anneks deler det vinduer fra 2000 med mer normal standard. Et punktert isolerglass i spisestue observert. Stedvis etterslep med vedlikehold som malingflass mm.

Tiltak
- Vinduer med punktert isolerglass bør skiftes ut for å unngå redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader i omkringliggende treverk. Vinduer med eldre koblet og enkle glass har lavere isolasjonsevne og kan medføre varmetap og økte fyringskostnader. Det anbefales å vurdere utskifting til vinduer med bedre isolasjonsegenskaper. Stedvis etterslep med vedlikehold, som malingflass, bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og råteskader på vinduene.

Ytterdører,TG2
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill. - inngangsdør, tredør med enkelt glass. Også en innerdør innenfor der som er tredør, eldre, men opprinnelig ytterdør. - inngangsdør bod hoveddel, tredør. Funksjon OK. Ukjent alder Trolig en opprinnelig kjøleromsdør. - balkongdør anneks, tredør med isolerglass. Funksjon OK. - inngangsdør anneks, tredør med isolerglass. Funksjon OK Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom. Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes. Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.
Vurdering av avvik:
- Inngangsdører eldre del har redusert funksjon, dvs de tar i karm. De er eldre og har en lav isolasjonsevne. De i anneks er mer normale dører og mer normalt vedlikehold påregnes.

Tiltak
- Inngangsdørene i den eldre delen bør vurderes for justering eller utskifting for å bedre funksjon og isolasjonsevne, da redusert funksjon og lav isolasjonsevne kan føre til varmetap, økte fyringskostnader og redusert komfort. Normalt vedlikehold må påregnes for øvrige dører for å sikre fortsatt god funksjon.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.
Vurdering av avvik:
- Noe varierende alder og værslitasje. Noe sig/skjevhet i dekke bakside.
- Avvik: 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 anbefales jevnlig vedlikehold av terrassebord, inkludert vask og eventuell oppdatering av overflatebehandling, for å redusere risikoen for ytterligere slitasje og forlenge levetiden på konstruksjonen.

- Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Dagens forskrift stiller strengere krav enn da bygget ble oppført, og manglende tilpasning kan medføre økt fare for personskade.

Utvendige trapper,TG2
Tretrapp og gråstein.
Vurdering av avvik:

- Tretrapp: litt skjevheter og håndløper en side. Steintrapp, enklere stablet stein, skjevhet, ingen håndløper.

Tiltak
- Det bør vurderes å rette opp skjevheter og montere håndløper på begge sider for å bedre sikkerheten. Skjevheter og manglende håndløper kan øke risikoen for fall og personskader.

Innvendig
Overflater,TG2

Dette er en brukt hytte hvor det må forventes alderstegn, skruehull, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper mm.
Vurdering av avvik:
- Bruks og aldersslitasje, men en del av hyttens sjarm.

Tiltak
- Overflatene har normal bruksslitasje og aldersrelaterte merker. Det anbefales jevnlig vedlikehold for å bevare overflatene og unngå ytterligere forringelse.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG3

Gulvkonstruksjoner i tre.
Vurdering av avvik:
- Det er målt vesentlig skjevheter i gulvdekker. Spesielt i stue hvor det er målt ca 18cm mot yttervegger. I spisestue er det mindre på ca 3-4 cm. Skjevheter rundt om i hytta må forventes. Skjevheter tilsier sig i fundamenter.

Tiltak
- Det bør vurderes jevnlig måling av skjevhetene i gulvkonstruksjonene, spesielt i stue hvor avviket er betydelig. Det å rette dette fullt ut vil ikke være mulig. Konsekvensen av slike skjevheter er redusert brukervennlighet, økt risiko for videre setninger og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000
Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen,TG2

Teglsteinspipe men steinsatt, i hoveddel. Elementpipe i anneks. Peis og vedovn hovedddel og peisinnsats anneks. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn. Eier opplyste at det har vært tilsyn uten avvik.
Vurdering av avvik:



- Utfra teglpipens alder hoveddel så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder. Det er kun synlig pipe som er kontrollert, dvs det kan være avvik inni pipeløp som medfører avvik som ikke er mulig å avdekke.

Tiltak
- Det anbefales å få utført jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av kvalifisert fagperson, da mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd, samt fordi kun utvendig kontroll er utført (ikke i pipeløp som kan skjule avvik). Dette for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje, og for å redusere risikoen for brann eller funksjonssvikt.

Innvendige trapper,TG2

Eldre tretrapper.
Vurdering av avvik:
- Bruks og aldersslitasje.
- Avvik: ikke håndløpere begge sider som dagens standard tilsier. Trapp i anneks er noe bratt og lite innsteg «annenhvert trinn».

Tiltak
- Fungerer med avvikene som en del av hyttens sjarm. Evt overflate behandle dersom ønskelig.
- Det bør monteres rekkverk/håndløper på begge sider hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fall og personskade ved bruk av trappen.

Innvendige dører,TG2

Tredører.
Vurdering av avvik:
- Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Tiltak
- Det bør foretas justering av dørene som tar i karm eller svill for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje på dør og karm, dersom mulig. Utfra skjevhet i hytten så vil neppe dørene få en optimal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til ytterligere funksjonsnedsettelse og behov for mer omfattende utbedringer. Må vurderes opp mot at om man skal ha en god funksjon så må de byttes, men ødelegger da sjarmen.

Våtrom
1 etasje > Bad
Overflater, vegger og himling,TG2

Trepanel vegger og tak.
Vurdering av avvik:
- Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Tiltak
- Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

1 etasje > Bad
Overflater gulv,TG2

Belegg på gulv.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard. Det er stedvis merker på gulv.

Tiltak
- Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannskader. Merker på gulvet bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje eller skade. Manglende fall kan føre til oppsamling av vann.

1 etasje > Bad
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG3

Belegg som membranløsning.
Vurdering av avvik:
- Tetteløsning/membran fra før år 2000 får en tg3 pga alder og usikker fremtidig funksjon.

Tiltak
- Membranløsninger fra før år 2000 har usikker funksjon og begrenset levetid. Det anbefales å vurdere utskifting av membran for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

1 etasje > Bad
Sanitærutstyr og innredning,TG2

Utslagsvask, baderomsvask, dusjkabinett og wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten estimert levetid oppnådd, men funksjonelt.

Tiltak
- Utstyret har oppnådd mer enn halvparten av estimert levetid, noe som kan medføre økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskiftning på sikt. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskiftning ved tegn til slitasje eller funksjonssvikt for å unngå uforutsette skader eller driftsavbrudd.

1 etasje > Bad
Ventilasjon,TG2

Lufting via vindu.
Vurdering av avvik:
- NorskStandard gir tg2 pga at det er lufting via vindu og ikke vifte. 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
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller tilsvarende løsning. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og fuktskader.

Anneks > Bad
Overflater, vegger og himling,TG2

Fliser vegger dusj, ellers trepanel.
Vurdering av avvik:
- Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Tiltak
- Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater. Konsekvensen av manglende fuktbestandige overflater er økt risiko for fuktskader og påfølgende sopp- og råteutvikling i konstruksjoner.

Anneks > Bad
Overflater gulv,TG3

Fliser på gulv.
Vurdering av avvik:
- Det er sluk innenfor dusjsone og tett sokkel inn dit, slik at vannsøl mm utenfor dusj ikke ledes til sluken. Tg3. Noe misfarging/dårlig silikonfug overgang mot vegg.

Tiltak
- Det bør etableres avrenning til sluk for hele våtrommet for å redusere risikoen for vannskader ved vannsøl utenfor dusjsonen. Silikonfuger med misfarging eller dårlig utførelse bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.

Anneks > Bad
Vanntett sjikt, membran og sluk,TG3

Sluk kontrollert.
Vurdering av avvik:
- Det er synlig en membrnaløsning i sluken men denne er ikke fagmessig avsluttet under klemring som gir risiko for utetthet ved tett sluk liknende. Det er trelister langs deler av gulv som

tilsier at dette ikke har en god optimal våtroms standard

Tiltak
- Det bør utføres fagmessig utbedring av membranløsningen og sluket for å sikre tett utførelse i henhold til våtromsstandard. Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Anneks > Bad
Ventilasjon,TG2

Lufting via vindu.
Vurdering av avvik:
- NorskStandard gir tg2 pga at det er lufting via vindu og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk. 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
- Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under eller over døren. Vifte anbefales ogs. Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og risiko for mugg- og fuktskader.

Kjøkken
1 etasje > Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG2

Tregulv. Innredning fra ca 2003 ifølge eier. Trefronter, enkelte med glassfelt, og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Det kan med fordel monteres komfyrvakt som stenger strøm til steketopp ved evt varmeutvikling ut over normalt. Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av estimert levteid oppnådd, men har en gjenværende bruksverdi dersom ønskelig.

Tiltak
- Det anbefales å vurdere utskifting av ventilator og blandebatteri, da disse har overskredet mer enn halvparten av estimert levetid, for å redusere risikoen for funksjonssvikt og eventuelle følgeskader. Montering av komfyrvakt og lekkasjesensor med stengeventil vil kunne øke sikkerheten og redusere risikoen for brann og vannskader.

1 etasje > Stue/kjøkken
Avtrekk,TG2

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

Tiltak
- Det bør monteres ventilator for å sikre effektiv fjerning av damp og matos fra matlaging. Manglende ventilator gir økt risiko for opphopning av fukt og matos, noe som kan føre til dårlig inneluft og potensielt fuktskader over tid.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000
Toalettrom
Anneks > Toalettrom
Overflater og konstruksjon,TG2

Fliser på gulv. Trepanel vegger og tak. Baderomsvask og wc.
Lufting via vindu.
Vurdering av avvik:
- Lufting via vindu. NorskStandard gir tg2 når det ikke er vifte.

Tiltak
- Fungerer med avviket, bruksoppsyn lufting med vindu.

Tekniske installasjoner
Innvendige vannledninger,TG2

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i skap ved bad.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Tiltak
- Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Konsekvensen av aldrende vannrør er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

Innvendige avløpsrør,TG2

Avløpsrør av plast. Normal levetid for avløpsrør av plast er 25 - 75 år.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på avløpsrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Tiltak
- Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden på avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd. Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan føre til lekkasjer eller driftsproblemer. Ved eventuelle problemer bør rørene vurderes nærmere av fagperson, og det kan være aktuelt med utskiftning eller utbedring.

Varmtvannsbereder/tank,TG2

Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk, ukjent årgang. Også en på toaletrom hybel fra år 2000. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.
Vurdering av avvik:
- Liten tilgang for kontroll. I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Årsak til dette er at det har vært enkelte tilfeller med brann i overgang kontakt/stikk.

Tiltak
- Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannsbereder i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for varmgang og brann i stikkontakt. I tillegg bør det sikres bedre tilgang for kontroll og vedlikehold, da begrenset tilgang kan føre til at eventuelle lekkasjer eller feil ikke oppdages i tide, noe som kan medføre følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

Tomteforhold
Fuktsikring og drenering,TG2

Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.
Vurdering av avvik:
- Det er observert saltutslag i kjeller som tilsier at drenering ikke fungerer optimalt. På baksiden av hytte er det observert noe grunnmursplast, men ikke synlig noe på anneks del. Drensrør bakside av anneks er knekt eller har dårlig overgang. Eier opplyste om tidligere fuktinnsig i grovkjeller/bod. Det er brukt Heidy liknende produkt nedre del av vegger som forsøk på løsning og eier opplyste at takrenner og nedløp ble



utbedret/endret ved utbedring. Ingen kjent utfordring siden ifølge eier, men ansees heller ikke son en optimal løsning. Behold som det er med murte vegger i kjeller. Godt oppsyn anneks, risiko for vedlikeholdsbehov.

Tiltak
- Opsyn og evt tiltak for forbedring drenering. Konsekvensen av mangelfull eller fraværende drenering er økt risiko for fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner, noe som kan føre til forringelse av bygningsmaterialer og redusert inneklima.

Grunnmur og fundamenter,TG2

Gråsteinsmur/punktfundamenter.
Vurdering av avvik:
- Eier opplyste at det er utført tidligere tiltak med utbedring punktfundamenter. Enkelte av fundamenter som er lett synlig frmestår noe ufagmessig med "enklere påbygg stein". Skjevheter mm observert. Det er vesentlig skjevhet i hytten stedvis som tilsier sig i grunnmur og fundamenter fra ganmmmelt av.

Tiltak
- Det anbefales at fundamentene vurderes av fagperson for å sikre at de er tilstrekkelig stabile og fagmessig utført. Ufagmessig utførte fundamenter og tilleggsarbeider med "enklere påbygg stein" kan medføre redusert bæreevne, økt risiko for setningsskader og fremtidige skader på bygningen. Videre bør det vurderes om det er behov for utbedring for å hindre ytterligere sig og skader på grunnmur og konstruksjon.

Forstøtningsmurer,TG2

Mindre murer rundt om på eiendommen.
Vurdering av avvik:
- Stedvis sprekker og tegn til svikt i grunn.

Tiltak
- Sprekker og tegn til svikt i grunn bør holdes under oppsyn for å hindre videre forringelse av murene og redusere risiko for setningsskader eller sammenrasing. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere tiltak dersom tilstanden forverres.

Terrengforhold,TG3

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Samt videre fall på terrengoverflate som heller bort fra boligen.
Vurdering av avvik:
- På baksiden av hytten er det fall i terreng som medfører økt påkjenning fra overvann. Å utbedre dette fullt ut vil ikke være mulig, men man må forsøke å gjøre løsningen mest mulig funksjonell. Oppsyn, vurdere drensgrøfter etc.

Tiltak
- Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornying av dreneringsløsninger rundt hytta. Vurdere drensgrøfter for å lede vann bort fra hytta.

Kostnadsestimat : Under 20 000
Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering,TG2

Gjelder vannrør og avløpsrør mellom boligen og kommunalt nett. Utvendige vann og avløpsrør er nedgravd og sådan ikke fysisk kontrollert. Dette vil evt kreve kamerakontroll. Vurdert utfra alder og tilgjengelige opplysninger.
Vurdering av avvik:
- Mest sannsynlig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Manglende tiltak kan medføre vannskader eller avløpsproblemer.

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger ingen tegning av hoveddel fra gammelt av, men det finnes en søknad til en utvendig bod som viser dagens løsning. Hvorvidt den kan legges til grunn at hytten er godkjent slik den er må undersøkes videre med kommunen.
Tegning anneks samsvarer ikke med dagens løsning.
Planløsning er endret, dårlig tekst i stue bla, og ingen tegning loft.
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

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

TILSTANDSGRADER :
TG0: Ingen avvik.
TG1: Mindre avvik.
TG2: Vesentlige avvik og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG2.
TG3: Store eller alvorlige avvik.
TGIU: Ikke tilgjengelig for undersøkelse

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

Det er registrert totalt 7 stk. TG3, 26 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig > Takkonstruksjon/loft
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Tomteforhold > Terrengforhold
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk
Våtrom > Anneks > Bad > Overflater gulv
Våtrom > Anneks > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Yttervegger/veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig > Ytterdører
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Utvendig > Utvendige trapper
Innvendig > Overflater
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Innvendig > Innvendige trapper
Innvendig > Innvendige dører
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Forstøtningsmurer
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken >Avtrekk
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater gulv
Våtrom > 1. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning
Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon
Toalettrom > Anneks > Toalettrom > Overflater og konstruksjon
Våtrom > Anneks > Bad > Overflater, vegger og himling
Våtrom > Anneks > Bad > Ventilasjon

Boligen har fått følgende TG-IU:
Våtrom > 1. etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Helse, miljø og sikkerhet:
Avvik: 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.

Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. 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. Boligen ligger i et område som ansees som høy radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

Avvik: ikke håndløpere begge sider som dagens standard tilsier. Trapp i anneks er noe bratt og lite innsteg «annenhvert trinn».

Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og
mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

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

Bygningssakskyndig
M2 takst (befaringsdato: Søndag, 13. september 2026)
Sammendrag selgers egenerklæring
Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
- Ja. Innlagt offentlig vann/avløp.

Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
- Ja. Gammel skade utbedret av forsikring.

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
- Ja. Nytt tak og vegg mot vest. Alt ble gjort av faglært.

Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?
- Ja. Vært vanninntrenging i kjeller, men dette er utbedret.

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?
Tidligere, men utbedret.

Er det utført arbied med drenering?
- Drenert rundt anneks

Selger har tegnet boligselgerforsikring.







VELKOMMEN INN!

Innhold
1. etasje:
Vindfang, stue/kjøkken, spisestue, bad/vaskerom, badstue og 3 soverom.
Kjeller: Gang og bod.
Anneks: Vindfang, toalettrom, dusjbad, stue/kjøkken og soverom.
Anneks: Innredet hems

Det foreligger ikke tegninger av opprinnelig hytte i følge Åseral kommune sine byggesaksarkiver. Det foreligger søknad og noe tegningsgrunnlag for anneks (1997) og bod (2011). Det tas derfor forbehold om at det kan være bygningsmessige forhold her som ikke er i samsvar med kommunale godkjenninger. De rombenevnelser som er brukt er tatt med utgangspunkt i dagens bruk. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre krav om tilbakeføring/endring/riving av rom eller andre bygningsmessige forhold.

Det foreligger ikke godkjente tegninger i følge kommunen.
Det er søkt om oppføring av anneks datert 20.09.1997 og godkjent av kommunen 29.09.1997.
Det er søkt om riving av gammel bod/oppføring av ny datert 03.11.2011, det foreligger tegninger men disse er ikke stemplet godkjent.

Areal
Bygg 1

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 89 kvm
Total BRA: 89 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 30 kvm

Anneks

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 43 kvm
Total BRA: 43 kvm

Det foreligger ingen tegning av hoveddel fra gammelt av, men det finnes en søknad til en utvendig bod som viser dagens løsning. Hvorvidt den kan legges til grunn at hytten er godkjent slik den er må undersøkes videre med kommunen. Tegning anneks samsvarer ikke med dagens løsning. Planløsning er endret, dårlig tekst i stue bla, og ingen tegning loft.

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
Flott og innholdrik hytte med solrik og sentral beliggenhet ved det nye sentrumsbygget og Bortelidtjønna. Innhold 1. etasje:

Vindfang med garderobeplass og bod. Koselig stue med flott steinsatt peis. Spisestue med plass til spisebord og tilbaketrukket kjøkkenløsning med romslig innredning. Komfyr, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Bad/vaskerom med vask, utslagsvask, opplegg vaskemaskin, wc og dusjkabinett. Badet har inngang badstue med ovn og benker. 3 soverom med mulighet for mange sengeplasser. Kjeller: Gang med utgang og stort kjellerrom/bod som er praktisk for lagring.

Separat anneks som inneholder vindfang med garderobeplass, toalettrom med wc og vask. Dusjbad med dusjhjørne og baderomsinnredning. Dusjbadet har inngang til soverom. Stue med flott steinsatt peis med innsats, utgang terrasse og stor takhøyde . Åpen kjøkkenløsning med komfyr og kjøleskap. Koselig innredet hems med flott utsikt. Godt med solrike terrasser.

Oppvarming
Fritidsboligen oppvarmes ved bruk av elektrisitet og peis.
Peis i begge stuer.
Varmekabler på gulv i vindfang og bad i anneks.

Info strømforbruk
Selger har ikke informert om strømforbruk.

Hvitevarer
Hvitevarer på begge kjøkken medfølger.
Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.







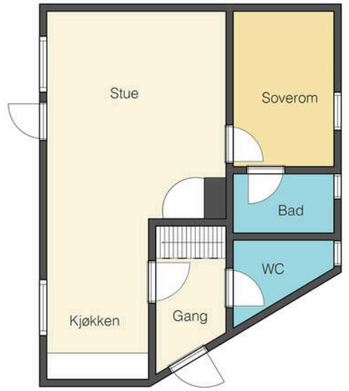




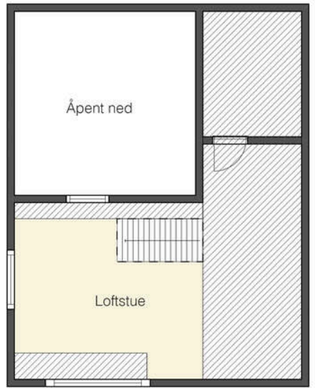


PLANTEGNINGER

Anneks



Loft

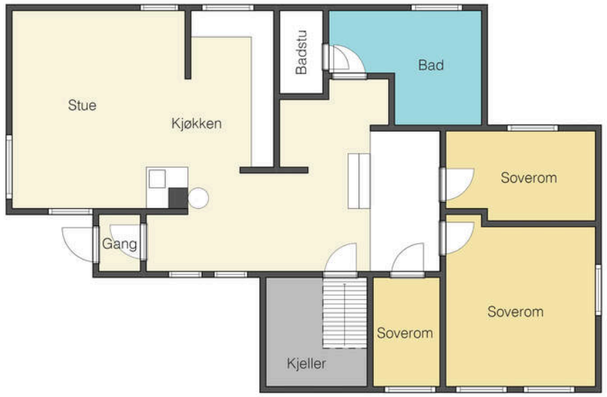


PROAKTIV

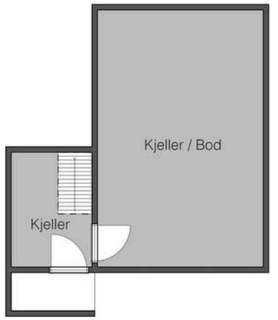
Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk

Boligfoto Agder

1. Etasje



Kjeller



PROAKTIV

Plantegningen er ikke målbar og kan inneholde feil
Møbleringen på tegningen gjengir ikke faktisk

Boligfoto Agder

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse
1 274,80 m²

Beskrivelse av tomt
Festet tomt på 1274 kvm. Bortfester er Ruben Bortelid. Festekontrakt er datert 15.03.1985. Festetiden er 80 år. Festeavgiften utgjør kr 2 688 for 2026. Festeavgiften ble sist regulert 2026, reguleres hvert 10. år i henhold til endringer i konsumprisindeksen og reguleres neste gang 2036. Hytta kan leies ut inntil 4 uker pr kalenderår. Overdragelse av festeretten krever bortfesters samtykke, men nekting krever saklig grunnlag. Bortfester har pant for inn til 3 års festeavgift og andel felleskostnader

Årlig festeavgift
2.688,-

Regulering av festeavgift
Hvert tiende år

Bortfesters transportgebyr
500,-

ØKONOMI

Forretningsfører
Bortelid Utmarkslag

Formuesverdi sekundær
462.383,- for 2024

Info kommunale avgifter
De kommunale avgiftene inkluderer vann, avløp og feiing. Kommunale avgifter er fra prognose fra 2026.

Det tilkommer avgift for renovasjon på kr 3710,-.
Vei og brøyteavgift og annen avtalt parkering kr 4 730,-

Kommunale avgifter
7.064,- for 2025

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold
For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30

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

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

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endringer som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest.

Det foreligger ikke tegninger av opprinnelig hytte i følge Åseral kommune sine byggesaksarkiver. Det foreligger søknad og noe tegningsgrunnlag for anneks (1997) og bod (2011). Det tas derfor forbehold om at det kan være bygningsmessige forhold her som ikke er i samsvar med kommunale godkjenninger. De rombenevnelser som er brukt er tatt med utgangspunkt i dagens bruk. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre krav om tilbakeføring/endring/riving av rom eller andre bygningsmessige forhold.

Det foreligger ikke godkjente tegninger i følge kommunen. Det er søkt om oppføring av anneks datert 20.09.1997 og godkjent av kommunen 29.09.1997.
Det er søkt om riving av gammel bod/oppføring av ny datert 03.11.2011, det foreligger tegninger men disse er ikke stemplet godkjent.

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

4224/9/24:
03.04.1985 - Dokumentnr: 1457 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 80 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 900
LEIEN KAN REGULERES
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER

03.04.1985 - Dokumentnr: 1457 - Erklæring/avtale
Med flere bestemmelser

27.10.1999 - Dokumentnr: 4823 - Jordskifte
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen omfattes av Detaljreguleringsplan for Bortelidseter, plan-ID 20160080, vedtatt 27.06.2018. Eiendommen er i hovedsak regulert til frittliggende fritidsbebyggelse (Bff1). For feltet tillates én fritidsbolig med inntil 250 m² BYA og maksimal mønehøyde 6,5 meter fra gjennomsnittlig planert terreng. Ca. 99 m² av eiendommen omfattes av hensynssone H140_2 – frisikt. Innenfor frisiktsonen gjelder begrensninger for terreng og sikthindringer.

Eiendommen ligger under kommunedelplan for Bortelid 2006-2030
Ikrafttredelse 11.10.2007
Delareal 1m²
Fritidsbebyggelse nåværende, delareal 1273m² erverv, nåværende.

Det er i henhold til gjeldende reguleringsbestemmelser krav om 2 parkeringsplasser per fritidsbolig.

Se vedlagte reguleringskart og reguleringsbestemmelser for nærmere informasjon.

Vei/Vann/Avløp
Offentlig vann og avløp.

I henhold til punkt 7 i festekontrakten gis det rett til adkomst til hytte etter veier som er utlagt i reguleringsplanen/disposisjonsplan. Det er i følge reguleringsplanen ikke regulert inn adkomstvei til eiendommen, men som sykkel/gangsti.

Adgang til utleie
Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut. I henhold til festekontrakten kan eiendommen kun leies ut 4 uker årlig.

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 kjøpere 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.

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

Grunnboksdato
Torsdag, 17. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 990 000,00 (Prisantydning)

————————————————
2 990 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
500,00 (Bortfester gebyr)

74 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____

76 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
95 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____

3 066 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
3 085 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

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

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

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

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

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik 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.

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. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

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

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

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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

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

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

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,25 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 71 775 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 40 000). I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Markedspakke kr 15 900, Oppgjørshonorar kr 11 900, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 1 950

Utlegg og andre utgifter: Bortfesters gebyr kr 500, Kopi av heftelser/servitutter (pr. stk.) kr 260, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 16 600
Sum vederlag kr. 118 425

Sum utlegg og andre utgifter kr. 17 905
Totalt kostnadsoverslag kr. 136 330

Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
18.9.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL

ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 24

Sum areal alle bygg: BRA: 132 m² BRA-i: 132 m²



Befaringsdato: 13.09.2026 **Rapportdato:** 17.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5769 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** YJ2989

Foretak: M2 Takst AS

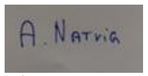
Medlem av NITO

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.

Vedlegg

m² Takst

Rapportansvarlig



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

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, 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 straffeansvar.

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
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 tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Eldre hytte, opprinnelig eldre laftekasse av ukjent årgang, som er flyttet til stedet, trolig på 70 tallet en gang. Deretter påbygget i flere omganger siden. Anneks bygget ca år 2000.

Attrakiv beliggenhet med kort avstand til alt.

Hytte med særpreg og sjarm. Denne vil man aldri kunne få opp til dagens standard og byggeskikk, da det f.eks er vesentlige skjevheter gulvdekker, skjevhet/sig takkonstruksjon, eldre annen byggeskikk mm Eldre bygningsdeler for det meste. En del avvik i rapport er mer noe man må leve med kontra utbedre, men beholde som sjarm.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport. Det er uttalt følgende fra Kommunal departementet vedr tilstandsrapport: "Det er ikke å forvente at den bygningskyndige skal avdekke alle feil og svakheter med en bolig. En slik målsetning er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den vil i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader". Med andre ord så påtar man seg som kjøper en risiko ved å kjøpe brukt bolig, og det MÅ forventes kontinuerlig vedlikehold. Plutselig vedlikehold vil oppstå.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak

Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt.

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.

Det må gjøres oppmerksom på at hytten har en enklere byggeskikk enn hva man kan forvente ut fra dagens byggeskikk.

Der det gis tg2 og tg3 så er det gitt en tiltaksbeskrivelse. Dette er takstmannens vurdering, og er på ingen måte fasit på tiltak, men en vurdering utfra fornuft/økonomi, risiko for avvik mm. Kjøper må selv vurdere tiltak.

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det foreligger ingen tegning av hoveddel fra gammelt av, men det finnes en søknad til en utvendig bod som viser dagens løsning. Hvorvidt den kan legges til grunn at hytten er godkjent slik den er må undersøkes videre med kommunen.

Tegning anneks samsvarer ikke med dagens løsning.
Planløsning er endret, dårlig tekst i stue bla, og ingen tegning loft.

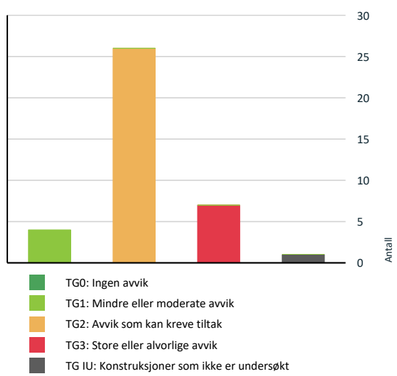
Vedlegg

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

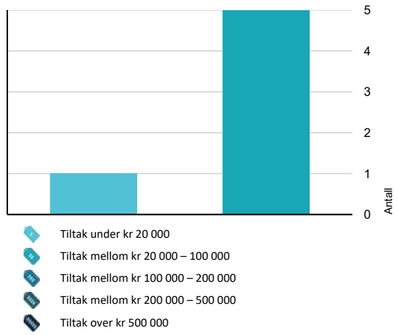
Sammendrag av boligens tilstand

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

- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > Anneks > Bad > Overflater gulv** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Utvendig > Utvendige trapper** Gå til side
- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater gulv	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Toalettrom > Anneks > Toalettrom > Overflater og konstruksjon	Gå til side
Våtrom > Anneks > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Anneks > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Avvik: 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. Gå til side

Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. 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.

Boligen ligger i et område som ansees som høy radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

Avvik: ikke håndløpere begge sider som dagens standard tilsier.

Trapp i anneks er noe bratt og lite innsteg «annenhvert trinn».

Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1998

Anvendelse
Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Hoveddel: ukjent undertekking. Yttertekking av plastbelagte blikkplater. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Anneks: undertekking asfaltpapp og knotteplast, deretter torvtak.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking. Det er rust på nedre del plater mm, som tilsier at de er endel år gamle.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å overvåke tilstanden jevnlig og utføre nødvendig vedlikehold, inkludert utskifting av slitte eller knekte takstein.
Når mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd, øker risikoen for at taket kan utvikle lekkasjer eller andre skader over tid, noe som kan føre til fuktskader på underliggende konstruksjoner.
For å opprettholde god funksjon og redusere risiko for følgeskader, bør det påregnes at taktekking og undertak må skiftes ut innen rimelig tid.







TG 3 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

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

Vannbord og vindski av tre.

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

Vurdering av avvik:
• Vannbord vinduer er ikke felt inn bak kledningen. Dette kan medføre fukt inn bak vannbord og fukt i foringer liknende. Fug overgang vannbord og kledning må holdes under godt oppsyn.

Mer enn halvparten av den estimerte levetiden for beslagsløsningene er oppnådd, og det er redusert tilgang til taket m.m. for å kunne gjennomføre grundig kontroll. Slitasje treverk. Dette medfører økt risiko for behov for vedlikehold og mulige avvik.

Ufagmessig beslagsløsning under balkongdør på anneks , synlig byggskum.

Takrenner anneks av tre. Disse mangler overgang mot taktekking, fremstår noe ufagmessig og de holder ikke tett. Vedlikehold og utbedringer påregnes. Tg3.

Konsekvens/tiltak

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Vannbord ved vinduer bør utbedres slik at de felles inn bak kledningen for å hindre fuktinntrengning og skader på foringer og omkringliggende konstruksjon. Fugene mellom vannbord og kledning må holdes under jevnlig oppsyn for å oppdage eventuelle lekkasjer tidlig.

Det anbefales å gjennomføre grundig kontroll og eventuelt vedlikehold av beslagsløsningene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd og tilkomsten til taket er begrenset. Dette for å redusere risikoen for skjulte skader og lekkasjer.

Ufagmessig beslagsløsning under balkongdør på anneks, samt bruk av synlig byggskum, bør utbedres av fagperson for å sikre varig tetting og redusere risikoen for fukt- og råteskader. Ufagmessig utførelse øker risikoen for skjulte feil og fremtidige skader.

Takrenner av tre på anneks, som mangler overgang mot taktekking og ikke holder tett, bør skiftes ut eller utbedres av fagperson. Manglende tetthet kan føre til vannskader på fasade og underliggende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000







Ufagmessig skjøtet drensrør, med teip.



Dårlig funksjon takrenner i tre.

TG 3 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:
• Ingen luke for kontroll av oppbygging. Lukket konstruksjoner hvor en ikke har kontrollmulighet ansees som risiko da det kan finnes skjulte feil og avvik. Dette gjelder begge delene av hytten.

Det er synlig godt med skjevheter, spesielt i spisestue. Ikke synlig noen luftespalte gesims. Dette gjelder eldre del.

På anneks er det ikke noen luke der heller for kontrollmulighet. Også her risiko når en ikke har tilgang.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres luke for tilkomst og kontroll av takkonstruksjonen, slik at tilstanden kan vurderes nærmere.
Konsekvensen av manglende kontrollmulighet er økt risiko for skjulte feil og skader i konstruksjonen, som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.

Skjevheter bør undersøkes nærmere /holdes under godt oppsyn, for å avdekke årsak og eventuelt behov for utbedring, da dette kan indikere konstruksjonssvikt.



Skjevhet/sig.

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport





Skjevhet baderom.



Ingen lufting gesims.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger av trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:
• Eldre kledning. Det må forventes lite isolasjon ihht dagens standard. Stedvis er det sutaksplater liknende bak kledning, stedvis ufagmessig utførsel. På eldre del.

Kledning ligger stedvis nedtil terreng noe som øker fuktpåkjenning mot konstruksjoner og redusert levetid, og kan føre til skjulte avvik.

På kledning er det lite lufting i nedre del av konstruksjon. Dette medfører at treverk er mer utsatt for kondensfukt, råte mm. På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å utbedre kledning som ligger ned mot terreng for å redusere fuktbelastning og risiko for råteskader.

Kledning trenger stedvis maling/beis.

Eldre og stedvis ufagmessig utført kledning, samt manglende lufting, øker risikoen for skjulte skader, redusert isolasjonsevne og forkortet levetid på konstruksjonen. Arbeid som ikke er fagmessig utført kan medføre skjulte feil og fremtidige skader. Det anbefales at tilstanden vurderes nærmere av fagperson, og at eventuell utskifting eller utbedring utføres etter dagens standard.

Det må påregnes at det kan avdekkes ytterligere avvik ved åpning eller utskifting av kledning.





TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Trevinduer med enkle glass, koblet glass og isolerglass.

Vurdering av avvik:
• Varierende årgang. De med koblet og enkle glass er eldre. De med isolerglass er fra 1980, 1991, 1994 observert. Men også mange uten synlig datostempel. I anneks deler det vinduer fra 2000 med mer normal standard.

Et punktert isolerglass i spisestue observert. Stedvis etterslep med vedlikehold som malingflass mm.

Konsekvens/tiltak

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Vinduer med punktert isolerglass bør skiftes ut for å unngå redusert isolasjonsevne og risiko for fuktskader i omkringliggende treverk.

Vinduer med eldre koblet og enkle glass har lavere isolasjonsevne og kan medføre varmetap og økte fyringskostnader. Det anbefales å vurdere utskifting til vinduer med bedre isolasjonsegenskaper.

Stedvis etterslep med vedlikehold, som malingflass, bør utbedres for å forhindre ytterligere forringelse og råteskader på vinduene.



Dårlig overgang vannbord og vindu.



Værslitasje/malingflass enkelte.

TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- inngangsdør, tredør med enkelt glass. Også en innerdør innenfor der som er tredør, eldre, men opprinnelig ytterdør.
- inngangsdør bod hoveddel, tredør. Funksjon OK. Ukjent alder Trolig en opprinnelig kjøleromsdør.
- balkongdør anneks, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør anneks, tredør med isolerglass. Funksjon OK

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

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

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

Vurdering av avvik:

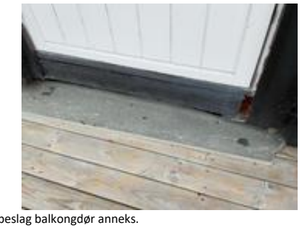
• Inngangsdører eldre del har redusert funksjon, dvs de tar i karm. De er eldre og har en lav isolasjonsevne. De i anneks er mer normale dører og mer normalt vedlikehold påregnes.

Konsekvens/tiltak

• Inngangsdørene i den eldre delen bør vurderes for justering eller utskifting for å bedre funksjon og isolasjonsevne, da redusert funksjon og lav isolasjonsevne kan føre til varmetap, økte fyringskostnader og redusert komfort.
Normalt vedlikehold må påregnes for øvrige dører for å sikre fortsatt god funksjon.



Eldre dør bod.



Dårlig beslag balkongdør anneks.



Eldre inngangsdør.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

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

Vurdering av avvik:

• Noe varierende alder og værslitasje. Noe sig/skjevhet i dekke bakside.

• Avvik: 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 anbefales jevnlig vedlikehold av terrassebord, inkludert vask og eventuell oppdatering av overflatebehandling, for å redusere risikoen for ytterligere slitasje og forlenge levetiden på konstruksjonen.

• Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Dagens forskrift stiller strengere krav enn da bygget ble oppført, og manglende tilpasning kan medføre økt fare for personskade.





TG 2 Utvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp og gråstein.

Vurdering av avvik:

• Tretrapp: litt skjevheter og håndløper en side. Steintrapp, enklere stablet stein, skjevhet, ingen håndløper.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å rette opp skjevheter og montere håndløper på begge sider for å bedre sikkerheten.
Skjevheter og manglende håndløper kan øke risikoen for fall og personskader.





Stabelet steintrapp, veldig enkel.



INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Dette er en brukt hytte hvor det må forventes alderstegn, skruehull, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper mm.

Vurdering av avvik:

• Bruks og aldersslitasje, men en del av hyttens sjarm.

Konsekvens/tiltak

• Overflatene har normal bruksslitasje og aldersrelaterte merker. Det anbefales jevnlig vedlikehold for å bevare overflatene og unngå ytterligere forringelse.

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport





TG 3 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulvkonstruksjoner i tre.

Vurdering av avvik:

• Det er målt vesentlig skjevheter i gulvdekker. Spesielt i stue hvor det er målt ca 18cm mot yttervegger. I spisestue er det mindre på ca 3-4 cm. Skjevheter rundt om i hytta må forventes. Skjevheter tilsier sig i fundamenter.

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes jevnlig måling av skjevhetene i gulvkonstruksjonene, spesielt i stue hvor avviket er betydelig. Det å rette dette fullt ut vil ikke være mulig.
Konsekvensen av slike skjevheter er redusert brukervennlighet, økt risiko for videre setninger og eventuelle følgeskader på konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

⚠ Radon

Beskrivelse

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:

• Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. 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.

Boligen ligger i et område som ansees som høy radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helserisiko for beboere over tid.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Teglsteinspipe men steinsatt, i hoveddel. Elementpipe i anneks.

Peis og vedovn hovedddel og peisinnsats anneks.

Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn. Eier opplyste at det har vært tilsyn uten avvik.

Vurdering av avvik:

• Utfra teglpipens alder hoveddel så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder. Det er kun synlig pipe som er kontrollert, dvs det kan være avvik inni pipeløp som medfører avvik som ikke er mulig å avdekke.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å få utført jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av kvalifisert fagperson, da mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd, samt fordi kun utvendig kontroll er utført (ikke i pipeløp som kan skjule avvik).
Dette for å avdekke eventuelle skjulte skader eller slitasje, og for å redusere risikoen for brann eller funksjonssvikt.

TG 2 Innvendige trapper

Beskrivelse

Eldre tretrapper.

Vurdering av avvik:

• Bruks og aldersslitasje.

• Avvik: ikke håndløpere begge sider som dagens standard tilsier.

Trapp i anneks er noe bratt og lite innsteg «annenhvert trinn».

Konsekvens/tiltak

• Fungerer med avvikene som en del av hyttens sjarm. Evt overflate behandle dersom ønskelig.

• Det bør monteres rekkverk/håndløper på begge sider hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fall og personskade ved bruk av trappen.

Vedlegg

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport







TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører.

Vurdering av avvik:

• Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det bør foretas justering av dørene som tar i karm eller svill for å sikre normal funksjon og forhindre økt slitasje på dør og karm, dersom mulig. Utfra skjevhet i hytten så vil neppe dørene få en optimal funksjon. Dersom tiltak ikke utføres, kan dette over tid føre til ytterligere funksjonsnedsettelse og behov for mer omfattende utbedringer. Må vurderes opp mot at om man skal ha en god funksjon så må de byttes, men ødelegger da sjarmen.



VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Trepanel vegger og tak.

Vurdering av avvik:

• Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fall mot sluk ihht dagens standard. Det er stedvis merker på gulv.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilstrekkelig fall mot sluk for å sikre tilfredsstillende avrenning og redusere risikoen for vannskader.
Merker på gulvet bør utbedres for å forhindre ytterligere slitasje eller skade.
Manglende fall kan føre til oppsamling av vann.



Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



1 ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Belegg som membranløsning.

Vurdering av avvik:
• Tetteløsning/membran fra før år 2000 får en tg3 pga alder og usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Membranløsninger fra før år 2000 har usikker funksjon og begrenset levetid. Det anbefales å vurdere utskifting av membran for å redusere risikoen for lekkasjer og fuktskader i konstruksjonen.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Utslagsvask, baderomsvask, dusjkabinett og wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten estimert levetid oppnådd, men funksjonelt.

Konsekvens/tiltak
• Utstyret har oppnådd mer enn halvparten av estimert levetid, noe som kan medføre økt risiko for funksjonssvikt og behov for utskiftning på sikt. Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere utskiftning ved tegn til slitasje eller funksjonssvikt for å unngå uforutsette skader eller driftsavbrudd.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Lufting via vindu.

Vurdering av avvik:
• NorskStandard gir tg2 pga at det er lufting via vindu og ikke vifte. 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
• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under døren eller tilsvarende løsning.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, økt fuktighet og risiko for mugg- og fuktskader.

1 ETASJE > BAD

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking ikke utført pga tilstøtende konstruksjon og at rom ligger noe lavere enn røropplegg mot naborom.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



ANNEKS > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Fliser vegger dusj, ellers trepanel.

Vurdering av avvik:
• Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.
Konsekvensen av manglende fuktbestandige overflater er økt risiko for fuktskader og påfølgende sopp- og råteutvikling i konstruksjoner.

ANNEKS > BAD

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse
Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:
• Det er sluk innenfor dusjsone og tett sokkel inn dit, slik at vannsøl mm utenfor dusj ikke ledes til sluken. Tg3.

Noe misfarging/dårlig silikonfug overgang mot vegg.

Konsekvens/tiltak

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Det bør etableres avrenning til sluk for hele våtrommet for å redusere risikoen for vannskader ved vannsøl utenfor dusjsonen.

Silikonfuger med misfarging eller dårlig utførelse bør utbedres for å hindre fuktinntrengning og påfølgende skader i konstruksjonen.



Tett sokkel og sluk innenfor.



Misfarhging fug



ANNEKS > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er synlig en membrnaløsning i sluken men denne er ikke fagmessig avsluttet under klemring som gir risiko for utetthet ved tett sluk liknende. Det er trelister langs deler av gulv som tilsier at dette ikke har en god optimal våtroms standard

Konsekvens/tiltak
• Det bør utføres fagmessig utbedring av membranløsningen og sluket for å sikre tett utførelse i henhold til våtromsstandard.
Konsekvensen av dagens løsning er økt risiko for lekkasjer og fuktskader i omkringliggende konstruksjoner, samt redusert levetid på våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

ANNEKS > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Dusjvegg/garnityr og innredning med vask.

ANNEKS > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Lufting via vindu.

Vurdering av avvik:
• NorskStandard gir tg2 pga at det er lufting via vindu og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk. 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
• Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft til rommet, for eksempel ved å montere en luftespalte under eller over døren. Vifte anbefales ogs.
Konsekvensen av manglende tilluft er redusert ventilasjon, som kan føre til dårlig luftkvalitet, opphopning av fukt og risiko for mugg- og fuktskader.

ANNEKS > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Det er utført hulltaking fra tilstøtende rom, med under 7 vektprosent utslag. Vektprosent fuktighet (ofte kalt fuktkvote) angir vekten av vannet i et materiale som en prosentandel av materialets helt tørre vekt. Ansees normalt.

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.

Hulltaking vil si at man tar hull nederst i veggen fra naborommet til våtrom. Tanken med undersøkelsen er at dersom det er noe feil med membran/fuktsikringsløsning på baderom, så vil fukt plante seg i vegg mellom bad og annet rom, og man vil da muligens kunne se dette i bjelkelag mellom rommene.

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tregulv. Innredning fra ca 2003 ifølge eier. Trefronter, enkelte med glassfelt, og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.

Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år.

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

Det kan med fordel monteres lekkasjesensor med stengeventil i skap under vask samt under oppvaskmaskin. Lekkasjesensor er et krav som har kommet på nyere kjøkken. Denne boligen er bygget før kravet ble innført. I alle boliger som er bygget eller rehabilitert etter 2010 skal det være installert slik sensor/vannstopper.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av estimert levteid oppnådd, men har en gjenværende bruksverdi dersom ønskelig.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å vurdere utskifting av ventilator og blandebatteri, da disse har overskredet mer enn halvparten av estimert levetid, for å redusere risikoen for funksjonssvikt og eventuelle følgeskader.

Montering av komfyrvakt og lekkasjesensor med stengeventil vil kunne øke sikkerheten og redusere risikoen for brann og vannskader.





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Ingen ventilator. Luftemulighet vindu dog.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres ventilator for å sikre effektiv fjerning av damp og matos fra matlaging. Manglende ventilator gir økt risiko for opphopning av fukt og matos, noe som kan føre til dårlig inneluft og potensielt fuktskader over tid.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



ANNEKS > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tregulv. Innredning med trefiberfronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje. Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd, men fremstår pent holdt.

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

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



ANNEKS > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator fungerte OK.

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

TOALETTROM

ANNEKS > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Fliser på gulv. Trepanel vegger og tak. Baderomsvask og wc. Lufting via vindu.

Vurdering av avvik:
• Lufting via vindu. NorskStandard gir tg2 når det ikke er vifte.

Konsekvens/tiltak
• Fungerer med avviket, bruksoppsyn lufting med vindu.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Normal levetid for vannrør av kobber er 25 - 75 år. Stoppekran plassert i skap ved bad.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på vannrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning ved tegn til lekkasje eller svekkelser, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Konsekvensen av aldrende vannrør er økt risiko for plutselige lekkasjer og vannskader. Ved fremtidig modernisering av våtrom så bør det også påregnes modernisering/oppgradering av røropplegg.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd på avløpsrør. Dette tilsier risiko for plutselige lekkasjer, funksjonssvikt og vedlikehold. Ikke observert åpenbare avvik befaringsdagen.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig overvåkning av tilstanden på avløpsrørene, da mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd.
Skader kan plutselig oppstå på eldre anlegg, noe som kan føre til lekkasjer eller driftsproblemer.
Ved eventuelle problemer bør rørene vurderes nærmere av fagperson, og det kan være aktuelt med utskiftning eller utbedring.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i kjøkkenbenk, ukjent årgang. Også en på toaletrom hybel fra år 2000. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:
• Liten tilgang for kontroll.

I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Årsak til dette er at det har vært enkelte tilfeller med brann i overgang kontakt/stikk.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres fast tilkobling av varmtvannsbereder i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere risikoen for varmgang og brann i stikkontakt.
I tillegg bør det sikres bedre tilgang for kontroll og vedlikehold, da begrenset tilgang kan føre til at eventuelle lekkasjer eller feil ikke oppdages i tide, noe som kan medføre følgeskader på omkringliggende konstruksjoner.

⚠ Elektrisk anlegg

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

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

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.

Beskrivelse

Eldre skrusikringer i hoveddel og nyere automatsikringer i tilbyggsdel.

Vurdering av avvik:

• Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.



Brannteknikse forhold

Beskrivelse

Røykvarsler OK. Pulver/skumapparat OK.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

Utfra de skjevheter som er i boligen så har det vært sig i grunn og fundamenter stedvis.

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

TG 2 Fuktsikring og drenering

Beskrivelse

Det er grunnmursplast eller annen liknende løsning utenfor grunnmur, samt hva type drenerende masser som er brukt som er avgjørende for funksjon drenering. Videre også funksjon på evt dreneringsrør som leder overvann i grunnen. Masser er ikke gravd opp. Visuell observasjon utført.

Vurdering av avvik:

• Det er observert saltutslag i kjeller som tilsier at drenering ikke fungerer optimalt.

På baksiden av hytte er det observert noe grunnmursplast, men ikke synlig noe på anneks del. Drensrør bakside av anneks er knekt eller har dårlig overgang.

Eier opplyste om tidligere fuktinnsig i grovkjeller/bod. Det er brukt Heidy liknende produkt nedre del av vegger som forsøk på løsning og eier opplyste at takrenner og nedløp ble utbedret/endret ved utbedring. Ingen kjent utfordring siden ifølge eier, men ansees heller ikke son en optimal løsning. Behold som det er med murte vegger i kjeller. Godt oppsyn anneks, risiko for vedlikeholdsbehov.

Konsekvens/tiltak

• Opsyn og evt tiltak for forbedring drenering.

Konsekvensen av mangelfull eller fraværende drenering er økt risiko for fuktskader på grunnmur og innvendige konstruksjoner, noe som kan føre til forringelse av bygningsmaterialer og redusert inneklima.





Åpent hjørne på drensrør, dvs elendig funksjon.

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Gråsteinsmur/punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

• Eier opplyste at det er utført tidligere tiltak med utbedring punktfundamenter. Enkelte av fundamenter som er lett synlig frmestår noe ufagmessig med "enklere påbygg stein". Skjevheter mm observert.

Det er vesentlig skjevhet i hytten stedvis som tilsier sig i grunnmur og fundamenter fra ganmmmelt av.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at fundamentene vurderes av fagperson for å sikre at de er tilstrekkelig stabile og fagmessig utført.
Ufagmessig utførte fundamenter og tilleggsarbeider med "enklere påbygg stein" kan medføre redusert bæreevne, økt risiko for setningsskader og fremtidige skader på bygningen.
Videre bør det vurderes om det er behov for utbedring for å hindre ytterligere sig og skader på grunnmur og konstruksjon.









TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Mindre murer rundt om på eiendommen.

Vurdering av avvik:

• Stedvis sprekker og tegn til svikt i grunn.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker og tegn til svikt i grunn bør holdes under oppsyn for å hindre videre forringelse av murene og redusere risiko for setningsskader eller sammenrasing. Det anbefales å følge med på utviklingen og vurdere tiltak dersom tilstanden forverres.





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Samt videre fall på terrengoverflate som heller bort fra boligen.

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• På baksiden av hytten er det fall i terreng som medfører økt påkjenning fra overvann. Å utbedre dette fullt ut vil ikke være mulig, men man må forsøke å gjøre løsningen mest mulig funksjonell. Oppsyn, vurdere drensgrøfter etc.

Konsekvens/tiltak
• Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn. Terrengjustering må vurderes ved evt terrengarbeid, eller utbedring/fornying av dreneringsløsninger rundt hytta. Vurdere drensgrøfter for å lede vann bort fra hytta.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger inkl. overvann og avløp fra drenering

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

Vurdering av avvik:
• Mest sannsynlig vann og avløpsrør fra byggeår mellom bolig og kommunalt nett. Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må røranlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at røranlegget dokumenteres av fagperson. Manglende tiltak kan medføre vannskader eller avløpsproblemer.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Avvik: 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.

• Avvik: Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. 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.

Boligen ligger i et område som ansees som høy radonkonsentrasjon ihht NGU kart.

• Avvik: ikke håndløpere begge sider som dagens standard tilsier.

Trapp i anneks er noe bratt og lite innsteg «annenhvert trinn».

• Avvik: Det mangler dokumentasjon i sikringskap. Manglende samsvarserklæring øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkets høyde bør vurderes oppgradert til dagens krav på 100 cm for å ivareta sikkerheten og redusere risikoen for fallulykker. Dagens forskrift stiller strengere krav enn da bygget ble oppført, og manglende tilpasning kan medføre økt fare for personskade.

• Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helserisiko for beboere over tid.

• Det bør monteres rekkverk/håndløper på begge sider hvor dette mangler, for å redusere risikoen for fall og personskade ved bruk av trappen.

• Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.

Vedlegg

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
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

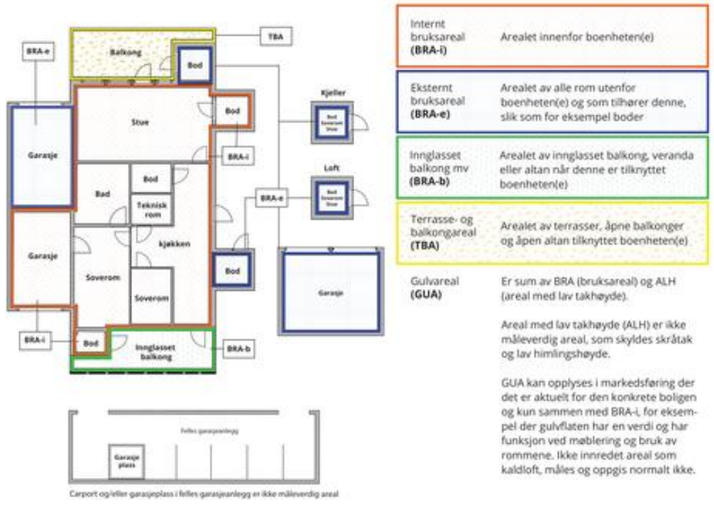
Hva er måleverdig areal?

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.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	89			89	10
Anneks	33			33	20
Anneks loft	10			10	
SUM	**132**				**30**
SUM BRA	**132**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Vindfang, bod, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2, soverom 3, spisestue, badstue		
Anneks	Toalettrom, bad, soverom, stue/kjøkken, vindfang		
Anneks loft	Innredet hems		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger ingen tegning av hoveddel fra gammelt av, men det finnes en søknad til en utvendig bod som viser dagens løsning. Hvorvidt den kan legges til grunn at hytten er godkjent slik den er må undersøkes videre med kommunen.

Tegning anneks samsvarer ikke med dagens løsning. Planløsning er endret, dårlig tekst i stue bla, og ingen tegning loft.

Nyere håndverkstjenester

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

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Elsa Dannevig Mollestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	24		0	1274.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Hotellvegen 2

Hjemmelshaver
Mollestad Elsa Dannevig, Bortelid Ruben

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	06.09.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	11	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så

Vedlegg

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 24
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

menes dette nyere enn boligens byggeår.

Hytta 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 bruktsslitasje.

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.

Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Egenerklæring for boligsalg

Meglers oppdragsnummer (Må fylles ut)

Eiendommen som selges

Gateadresse (må fylles ut)
Stotellvegen 2

Postadresse (må fylles ut)
4540 Åseral

Informasjon om selger

Om det er medselgere kan dette fylles ut i vedlegg 1: Medselgere

Hovedselger (Må fylles ut)

E-postadresse hovedselger (Må fylles ut)
eltom066@gmail.com

Telefonnummer hovedselger (Må fylles ut)
99447250

Når kjøpte du boligen? (Må fylles ut)
År og måned
1990

Har du selv bodd i boligen? (Må fylles ut)
Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen?
36 år

Driver du/dere med omsetning eller utvikling av eiendom? (Må fylles ut)
Forsikringen gjelder ikke for salg som ledd i næringsvirksomhet. Privatpersoner anses som næringsdrivende når de – helt eller delvis – med profittformål driver med utvikling, oppussing eller omsetning av eiendom.

- ◯ Ja
- ☒ Nei

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)
Gjelder alle våtrom. Feil kan for eksempel være sprekker, skader, vannlekkasje, feil oppbygging, mugg, råte, kjellerlukt eller vann som ikke renner mot sluk.

- ◯ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? (Må fylles ut)

- ☒ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja:

2.1 Navn på arbeid
Innlagt offentlig vann/avløp

2.2 Årstall

2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☒ Faglært
- ◯ Ufaglært

2.4 Hva ble gjort av faglærte?

2.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? (Må fylles ut)
Eksempelvis vannlekkasje eller fukt gjennom tak, vegg, vindu, dør, balkong e.l. Med fukt menes også fuktmerker.

- ☒ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:
Gammel skade utbedret av forsikring

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? (Må fylles ut)

- ☒ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

4.1 Navn på arbeid
Nytt tak og vegg mot vest/vindu

4.2 Årstall
Husker ikke

4.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- ☒ Faglært
- ◯ Ufaglært

4.4 Hva ble gjort av faglærte?
alt

4.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

4.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- ◯ Ja
- ☒ Nei

Kjeller

5 Har huset eller sameiet/borettslaget hatt problemer med fukt eller vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- ☒ Ja
- ◯ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja, beskriv feilen:

Vertikalmurtegning i kjeller, utbedret.

6 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje? (Må fylles ut)

- [x] Ja
- [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til
- [ ] Min boenhet har ikke kjeller, krypkjeller eller underetasje

Hvis ja, beskriv omfanget:

Tidligere, men utbedret.

7 Er det utført arbeid med drenering? (Må fylles ut)

Drenering skal hindre at vann renner inn i kjelleren. Drenering består av en "knasteplast" eller drensplate som lufter grunnmuren, grov grus like dypt som grunnmuren, og et drensrør som frakter vannet bort. Arbeid på drenering inkluderer vedlikehold, utskiftninger av masser, reparasjon av drensrør og annet arbeid som følge av en skade.

- [x] Ja
- [ ] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

7.1 Navn på arbeid: Drenert rundt anneks

7.2 Årstall:

7.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- [x] Faglært
- [ ] Ufaglært

7.4 Hva ble gjort av faglærte:

7.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

7.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- [ ] Ja
- [x] Nei

Elektrisitet

8 Har det vært feil på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

For eksempel sikringer som går hyppig, defekte varmekabler eller ledninger, stikkontakter o.l. som er defekte eller unormalt varme. Omfatter også eventuelle pålegg fra EL-tilsynet og/eller brannvesenet.

- [ ] Ja
- [x] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller omfanget:

9 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det bygget nytt, pusset opp eller gjort arbeid etter en skade.

- [ ] Ja
- [x] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

9.1 Navn på arbeid:

9.2 Årstall:

9.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

9.4 Hva ble gjort av faglærte?

9.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

9.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

- [ ] Ja
- [ ] Nei

Rør

10 Har eiendommen privat vannforsyning (kke tilknyttet det offentlige vannettet? (Må fylles ut)

Septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

- [ ] Ja
- [x] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, spesifiser hvilken type:

11 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være: Rør lekker vann, vann slår opp av sluk, toalett eller avløpsrør eller du må jevnlig stake eller spyle opp tette avløpsrør.
Gjelder utvendige og innvendige rør, brønn, tilkobling til offentlig anlegg, septiktank og kloakksystem.

- [ ] Ja
- [x] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen:

12 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør? (Må fylles ut)

Du behøver ikke beskrive rent vedlikehold, men om det er bygget nytt eller gjort arbeid etter en skade må det nevnes.

- [ ] Ja
- [x] Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

12.1 Navn på arbeid:

12.2 Årstall:

12.3 Hvordan ble arbeidet utført?

- [ ] Faglært
- [ ] Ufaglært

12.4 Hva ble gjort av faglærte?

12.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

12.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Ventilasjon og oppvarming

13 Er det — eller har vært — nedgravd oljetank på eiendommen? (Må fylles ut)

◯ Ja
⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv tilstanden og om tanken er tømt/sanert eller fylt igjen:

14 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis fyrkjeler, oljetanker, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler og lignende varmeanlegg.

◯ Ja
⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget:

15 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? (Må fylles ut)

Eksempelvis om det er montert nytt, utført vedlikehold, utskiftninger eller gjort arbeid etter en skade.

◯ Ja
⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja:

15.1 Navn på arbeid

15.2 Årstall

15.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

15.4 Hva ble gjort av faglærte?

15.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

15.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

Skjevheter og sprekker

16 Er det tegn på setningsskader eller sprekk i fliser? (Må fylles ut)

Tegn på setningsskader kan for eksempel være sprekker i grunnmur eller kjeller, eller skjevheter og ujevnheter som skyldes bevegelse i grunnen. Det kan også være sprekker innvendig, skjeve gulv, vinduer og dører som ikke lar seg åpne.

◯ ja
⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Gjensidige

Hvis ja, beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort:

17 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe? (Må fylles ut)

Feil kan for eksempel være sprekker, pipebrann, dårlig trekk eller fyringsforbud. Endringer kan for eksempel være bytte av ildsted eller plombering av pipe.

◯ Ja
⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv feilen eller endringer som er gjort:

Sopp og skadedyr

18 Har det vært skadedyr i boligen? (Må fylles ut)

Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

◯ Ja
⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hva slags skadedyr og omfanget:

Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

19 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Bor du i leilighet kan fellesområder være garasje, ganger, boder, vaskerom osv.
Eksempler på skadedyr: Rotter, mus, maur, biller, skjeggkre.

◯ Ja
⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis bekjempelse av skadedyr ble utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du kjenner til dette. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

20 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget? (Må fylles ut)

Mugg kan framstå som prikker eller flekker på en overflate. Råteskadet treverk sprekker opp og bærer preg av å være svekket.

◯ Ja
⊗ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv omfanget?

Beskriv mer detaljert. Hvis sanering av mugg/sopp/råte er utført, beskriv hva som ble gjort og når saneringen ble utført, samt hvem som utførte saneringen hvis du har kjennskap til det. Hvis arbeid er utført på ulike deler av sameiet/borettslaget kan du opplyse om dette her.

Gjensidige

Planer og godkjenninger

21 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom det er utført påbygg, nybygg, fasadeendringer eller ombygninger som det ikke er søkt om eller som ikke er godkjent. Dette omfatter også innvendige endringer, hvor for eksempel bod er omgjort til oppholdsrom (soverom, kjellerstue osv.)

Velg Ja også om det foreligger påbud fra offentlig myndigheter, eksempelvis rivningspåbud eller pålegg om tilbakeføring. Bor du i leilighet kan du gjøre en vurdering av de søknadspliktige tiltakene du er ansvarlig for.

- ◯ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv hva som mangler og hvorfor:

22 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ☒ Nei

Hvis ja:

22.1 Navn på arbeid

22.2 Årstall

22.3 Hvordan ble arbeidet utført?

◯ Faglært ◯ Ufaglært

22.4 Hva ble gjort av faglærte?

22.5 Hvilket firma utførte arbeidet?

22.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

◯ Ja ◯ Nei

23 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende? (Må fylles ut)

- ◯ Ja
- ☒ Nei

Hvis ja, er utleiedelen godkjent av kommunen? (Må fylles ut)
Velg Ja dersom utleiedelen er godkjent som en egen boenhet som tilfredsstiller brann- og lydkrav, eller som hybel som er en del av egen bolig. Velg Nei dersom utleiedelen ikke er godkjent som oppholdsrom, men eksempelvis kun godkjent som bod.

- ◯ Ja
- ◯ Nei

Hvis ja eller nei, vennligst utdyp:

Gjensidige

24 Kjenner du til andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet? (Må fylles ut)
For eksempel byggeplaner, nabovarsler eller andre prosjekter i nærområdet, endring av reguleringsplaner, veirett, fare for ras, flom, leirskred, osv. Omfatter også plager og sjenanse i nabolaget, samt konflikter, tvister, pålegg fra det offentlige osv. Andre forhold av betydning kan også være arbeid, reparasjoner og oppussing utført av tidligere eier.

- ◯ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv nærmere hvilke forhold:

25 Kjenner du til planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld? (Må fylles ut)
Eksempelvis styrevedtak eller vedtak fra generalforsamling ved årsmøte.

- ◯ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, opplys om hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Andre opplysninger

26 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt. (Må fylles ut)
Inne i huset bør for eksempel alt arbeid på bærende konstruksjoner og brannskiller utføres av faglærte. Utvendig bør for eksempel oppføring av støttemurer over 1 meter utføres av faglærte. Er det arbeid du er i tvil om, anbefaler vi at du skriver dem ned her.

- ◯ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, beskriv mer detaljert hva som ble gjort og når, samt hvem som utførte arbeidet. Hvis arbeid er utført på ulike deler av boligen kan du opplyse om dette her.

27 Er det utført radonmåling?
Radon er en usynlig og luktfri radioaktiv gass, som i inneluft øker risikoen for lungekreft. Det er påbudt å måle radon i utleieenhet som leilighet, hybel eller lignende. Les om radon og radonmåling hos Direktoratet for stråling og atomsikkerhet (DSA) https://dsa.no/radon

- ◯ Ja
- ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, når ble målingen utført og hva ble måleverdiene?

Gjensidige

28 Kjenner du til om sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag? (Må fylles ut)

◯ Ja
☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvis ja, fortell om konflikten og partene slik du har forstått det:

Boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring sikre deg mot erstatningskrav fra boligkjøper.

Som boligselger er du ansvarlig for feil og mangler som ikke er beskrevet i egenerklæringen, tilstandsrapporten eller prospektet. Avhendingsloven regulerer hva boligkjøper kan søke erstatning for, og vilkårene bestemmer hva forsikringen dekker.

Med boligselgerforsikring vil Gjensidige:
- dekke ditt erstatningsansvar
- håndtere saksbehandling og dialogen med boligkjøper i en eventuell skadesak
- utrede skadeomfanget
- utbetale erstatning eller rette skaden
- representere deg i en eventuell rettssak

Dekning og vilkår
For mer informasjon, ring Gjensidige på 21 40 86 00 eller gå til https://www.gjensidige.no/privat/forsikring/bolig-og-innbo/boligselgerforsikring/

Priser
Prisen på forsikringen avhenger av prisantydningen. Type bolig bestemmer hvilken promillesats:

- Andels- og aksjeleilighet: 2,69 promille
- Bolig med seksjonsnummer: 4,58 promille
- Bolig med eget gårs- og bruksnummer: 5,71 promille
- Fritidsbolig og tomt: 6,31 promille

Kjøp og angreret
- Engangssum: Prisen dekker hele din ansvarsperiode på 5 år.
- Ingen egenandel: Er skaden dekket betaler du ingenting. Boligkjøper må selv dekke de første 10.000 kr.
- Betaling: Du betaler ingenting nå. Beløpet trekkes fra oppgjøret for boligsalget. Hvis boligen ikke blir solgt vil du ikke bli belastet.
- Angrerett: Du kan angre kjøpet fram til eiendommen legges ut for salg.

Ønsker du boligselgerforsikring? (Må fylles ut)

☒ Ja, jeg ønsker boligselgerforsikring
◯ Nei, jeg ønsker ikke boligselgerforsikring

Sted: Bortelid Dato 06.09.26 Sign: Elsa D. Mellestad

Gjensidige

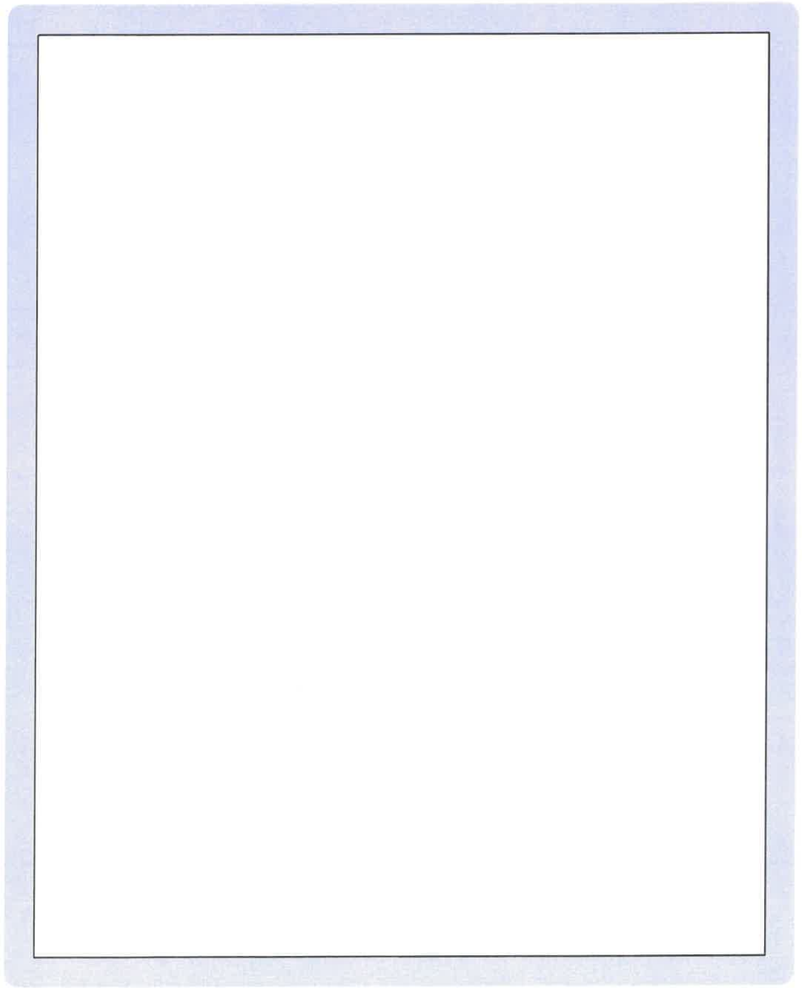
Vedlegg 1: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.

Gjensidige

Vedlegg 2: Tilleggskommentar

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan det skrives her.
Nummerer svar etter hvilket spørsmål det relaterer seg til.



HÅR IKS
-Vi jobber for miljøet

Årsgebyr / Restanser renovasjon

Kommune	Åseral
Gnr/Bnr/Fnr/Snr	9/24/0/0
Eier/fester	Mollestad Elsa Dannevig
Adresse	Hotellvegen 2
Type abonnement	Renovasjon hytte regulert felt
Årsgebyr inkl. mva	3710,00
Antall terminer	4 terminer
Fakturert t.o.m:	30.09.2026 (terminen går fra 01.07-30.09.2026)
Neste forfall:	31.10.2026 (terminen går fra 01.10-31.12.2026)
Restanse pr. dags dato	0,00
Avtalegiro	Nei
e-faktura	Ja
Fakturakopi vedlagt	Nei
Inkasso saker Kontakt Kreditorforeningen på tlf. 02456 eller kontakt@kred.no	Nei
Merknad	Kontonr.: 3148.05.01341 KID:
Dato: 16.09.2026	Navn: Katrine R. Vindholmen

Utskriftsdato: 15.09.2026

Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4224	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	24	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	4 397,72 kr
Feiing	451,20 kr
Vann	1 950,62 kr
Sum	**6 799,54 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forbruk vatn målar	25%	5 m3	45.00	1/1	0 %	225,00 kr	225,00 kr
Forbruk kloakk måler	25%	5 m3	76.00	1/1	0 %	380,00 kr	380,00 kr
Tidl. innbet. Vatn	25%	-4.48 m3	45.00	1/1	0 %	-201,60 kr	-201,81 kr
Tidl. innbet. Kloakk	25%	-4.48 m3	76.00	1/1	0 %	-340,48 kr	-340,84 kr
Feie/kontroll avg.	0%	2 pipe	464.00	1/1	0 %	928,00 kr	695,97 kr
Årsabonnement vatn fritid fom 01.01.26	15%	1 stk	2081.96	1/1	0 %	2 081,96 kr	1 561,50 kr
Årsabonnement kloakk fritid fom 01.01.26	15%	1 stk	4962.02	1/1	0 %	4 962,02 kr	3 721,55 kr
Forbruk vatn måler fom 01.07.25	15%	5 m3	41.40	1/1	0 %	207,00 kr	207,00 kr
Forbruk kloakk måler fom 01.07.25	15%	5 m3	69.92	1/1	0 %	349,60 kr	349,60 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Forskot vatn fom 01.01.26	15%	10 m3	42.70	1/1	0 %	427,00 kr	318,77 kr
Forskot kloakk fom 01.01.26	15%	10 m3	86.61	1/1	0 %	866,06 kr	646,60 kr
Tidl. innbet. vatn 01.07.25	15%	-4.48 m3	41.40	1/1	0 %	-185,47 kr	-185,67 kr
Tidl. innbet. kloakk 01.07.25	15%	-4.48 m3	69.92	1/1	0 %	-313,24 kr	-313,57 kr
Tilkopl.vatn Bortelid	25%	0 stk	46239.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
Tilkopl. kloakk Bortelid	25%	0 stk	46239.00	1/1	0 %	0,00 kr	0,00 kr
					Sum	**9 385,85 kr**	**7 064,10 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68
4540 Åseral

Telefon: 38 28 58 00

Epost: post@aseral.kommune.no

Utskriftsdato:
15.09.2026

Ferdigattest / mellombels bruksløyve

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

Kommunenr.	4224	**Gardsnr.**	9	**Bruksnr.**	24	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL								

Ferdigattest eller mellombels bruksløyve

Føreligg det ferdigattest for bygningen?	Ja ☐	Nei ☐
Føreligg det mellombels bruksløyve for bygningen?	Ja ☐	Nei ☐
Det finnes ingen ferdigattest/mellombels bruksløyve i kommunens arkiver.	☒	
Kommentarer:	Det er ikkje utsteda ferdigattest for fritidsbustadar bygd før 1998. Det er ikkje utsteda ferdigattest for tilbygg bygd før 2010.	

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Åseral kommune: Grunneiendom 4224-9/24

Norkart
Utskriftsdato: 15.09.2026 10:05

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

Eiendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn	BORTELID	Beregnet areal	1274.8
Etablert dato	26.02.1985	Historisk oppgitt areal	1284
Oppdatert dato	16.01.2026	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	9/24
Forretning over eksist. matrikkelenhet Oppmålingsforr.	05.10.2010 19.01.2011	10/329		1026-9/445, 9/10, 9/24, 9/36, 9/151, 101/35
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	05.10.2010 19.01.2011	10/329		9/24 (-10,5), 101/35 (11) 9/10, 9/151
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	05.10.2010 19.01.2011	10/329		9/10 (-194,5), 101/35 (194,5) 1026-Mnrvannmangler, 9/24
Arealoverføring Oppmålingsforr./arealoverf.	04.10.2010 19.01.2011	10/329		9/10 (-298,8), 101/35 (298,8) 1026-9/445, 9/24, 9/36, 9/151
Fradeling av grunneiendom Kart- og delingsforretning	26.02.1985			9/10 (-1284), 9/24 (1284)

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6520900.72	411803.59	0	Ja	1274.8	

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
MOLLESTAD ELSA DANNEVIG F191039*****	Fester (F) 1/1	Homborsundveien 102 4888 HOMBORSUND	Bosatt (B)
BORTELID RUBEN F191180*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BORTELIDVEGEN 169 4540 ÅSERAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Hotellvegen 2 ***Adressetilleggsnavn:***

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Åseral kommune: Grunneiendom 4224-9/24

Norkart
Utskriftsdato: 15.09.2026 10:05

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	16735493		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	01.07.1998

1: Bygning 16735493: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 01.07.1998

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	26
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	26
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	
Energikilder		Ufullstendig areal	Ja
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	12.11.1997	04.12.1997	
Igangsettingstillatelse	12.11.1997	04.12.1997	
Tatt i bruk	01.07.1998	04.12.1997	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Hotellvegen 2	H0101	9/24	0	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	26	26	0	0	0

Utskriftsdato: 15.09.2026

Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4224	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	24	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype	Forbruk 2025
002282	212	27.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	4
18293509	72	27.12.2025	Årsavlesning - Ekstern kilde	6

Offentlig vann	Ja
Offentlig avløp	Ja
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.09.2026

Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4224	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	24	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse	Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner
- ✔ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070054
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR BORTELID 2006-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.10.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/460/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 273 m^2 **Arealbruk** Erverv,Nåværende
	Delareal 1 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070054

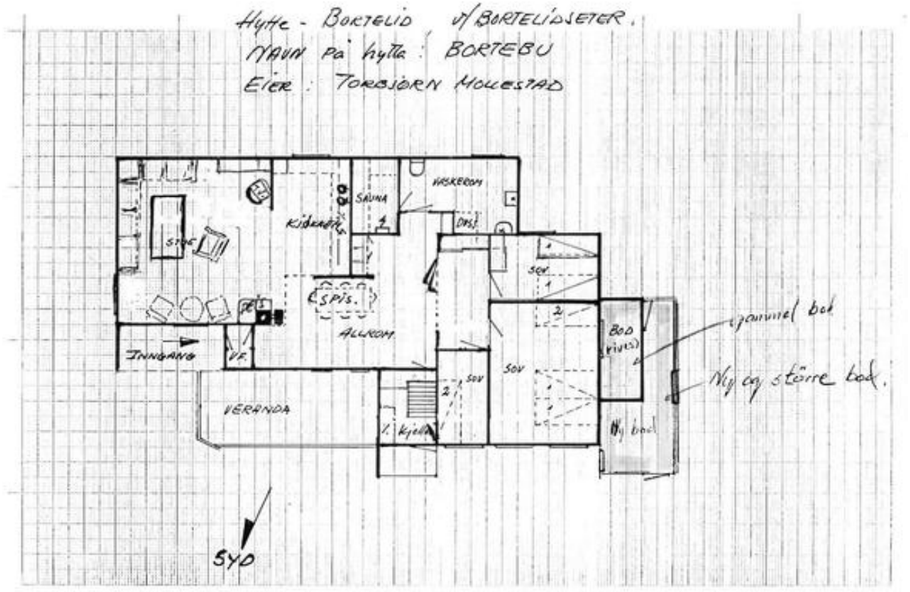
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR BORTELID 2006-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.10.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/460/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende
	Delareal 1 273 m^2 **Arealbruk** Erverv,Nåværende

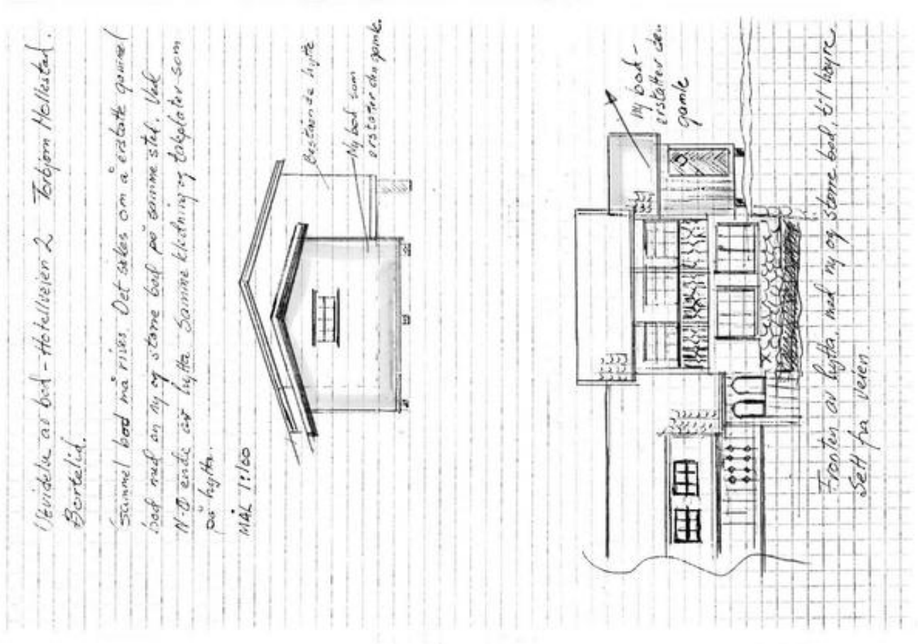
Reguleringsplaner

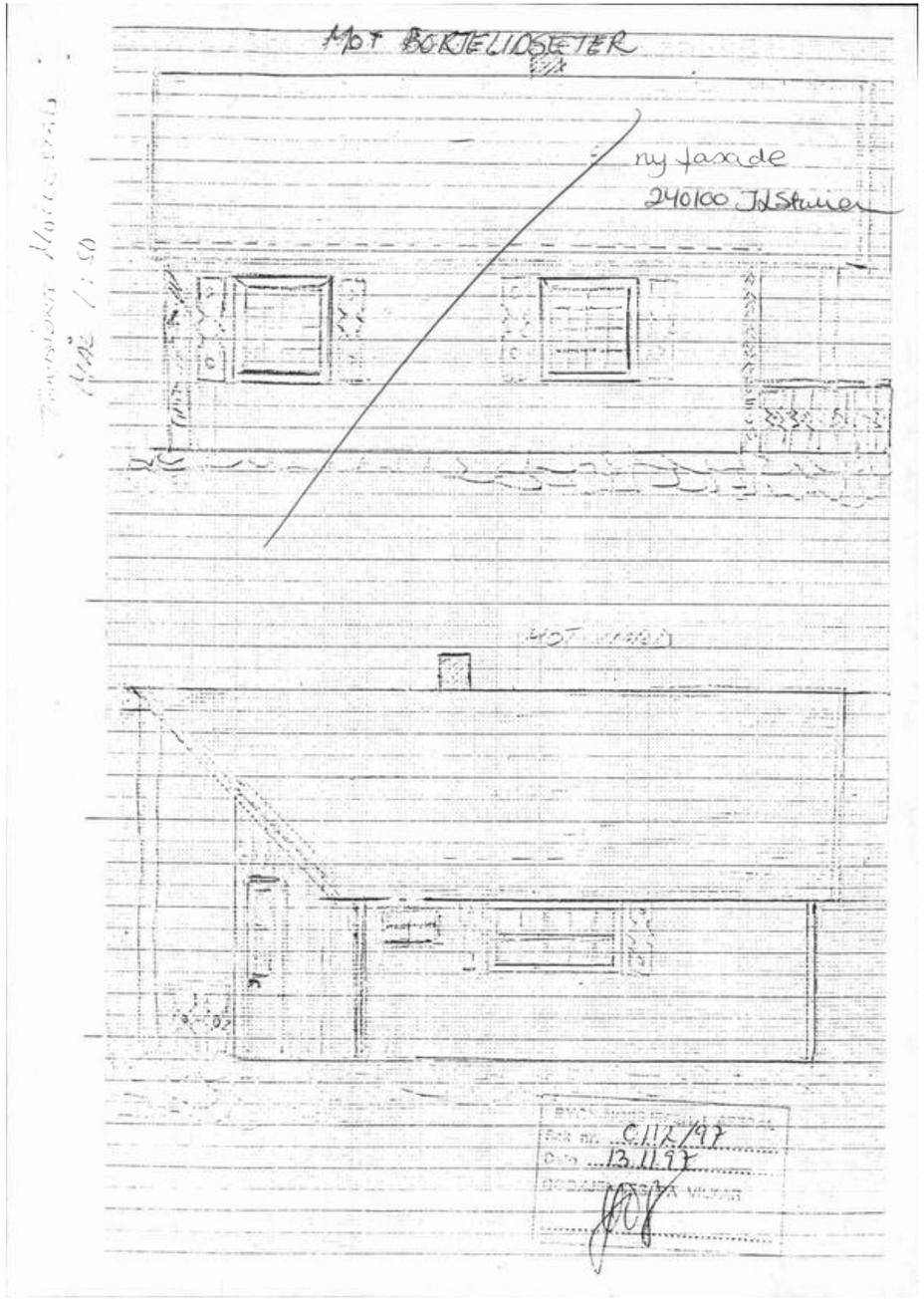
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20160080
Navn	DETALJREGULERINGSPLAN FOR BORTELIDSETER
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.06.2018
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/412/F%c3%b8resegner%20signert%20-%20reguleringsplan%20for%20Bortelidseter.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 267 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse-frittliggende
	Delareal 6 m^2 **Formål** Annen veggrunn - grøntareal **Feltnavn** o_
	Delareal 99 m^2 **RPHensynsonenavn** H140_2 **RPSikring** Frisikt

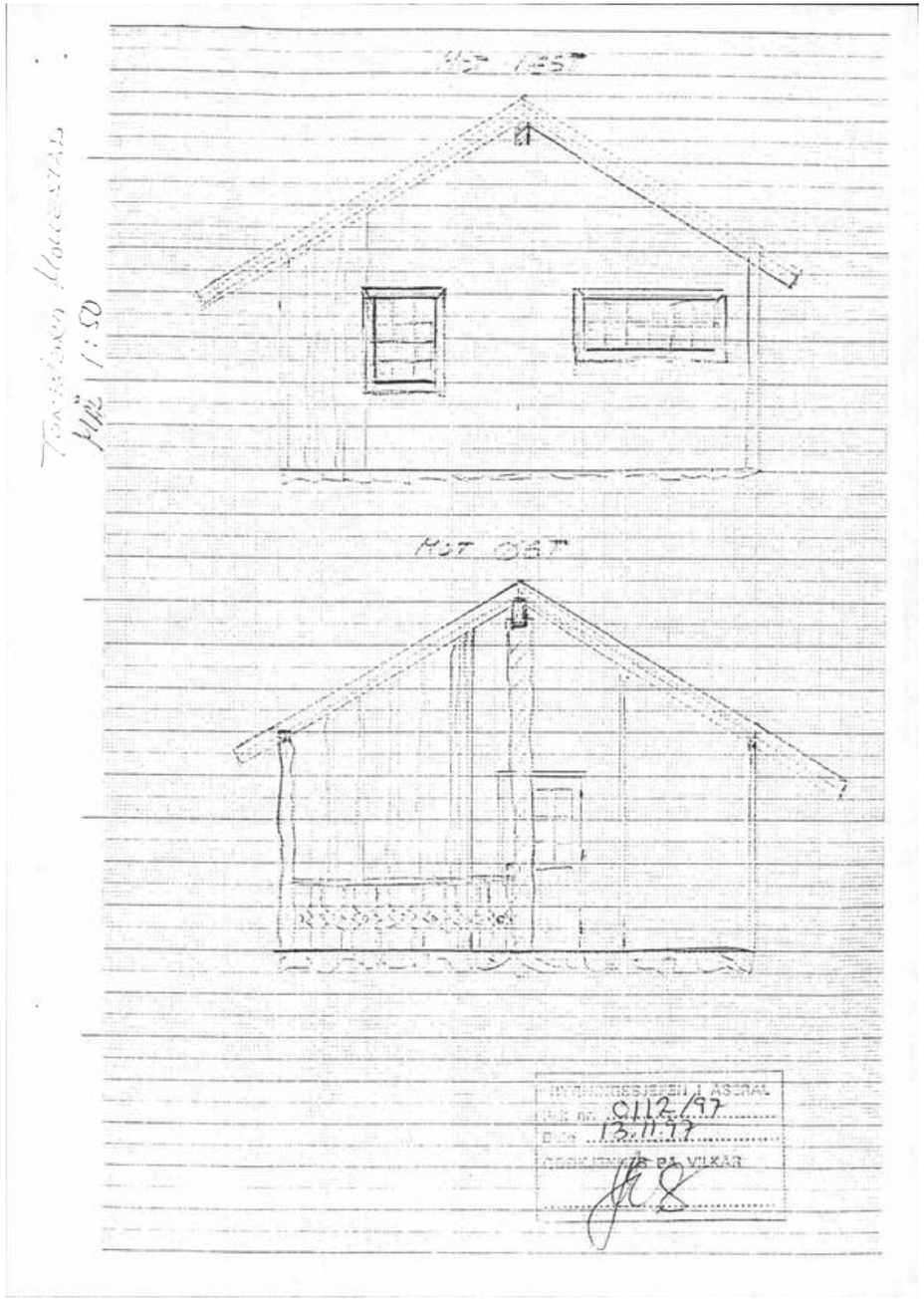
Vedlegg


Hytte - Bortelid v/ Bortelidseter.
Navn på hytta: Bortebu
Eier: Torbjørn Mollestad
Vaskerom
Sauna
Kjøkkenet
Dus.
Spis.
Allrom
Inngang
Vf.
Veranda
Sov
Bod (rives)
Ny bod
gammel bod
Ny og større bod.
Syd

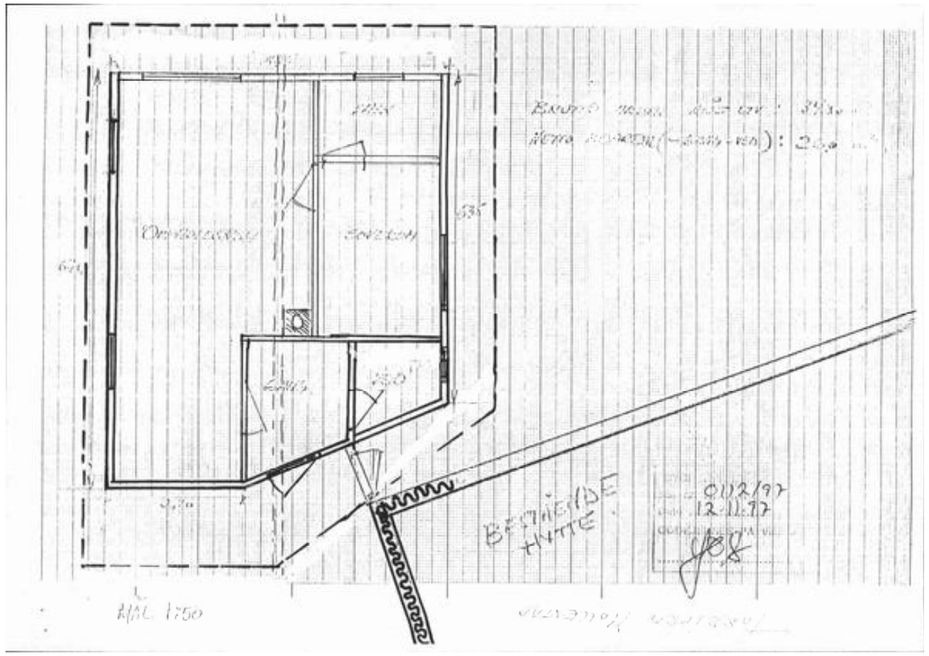

Vevidelse av bod - Hotellveien 2 Torbjørn Mollestad.
Bortelid.
Sammel bod må rives. Det sales om å erstatte gammel bod med en ny og større bod på samme sted. Veel N-Ø ende av hytta. Samme kledning og takplater som på hytta.
MÅL 1:100
Bestående hytte
Ny bod som erstatter den gamle.
Ny bod - erstatter den gamle
Fronten av hytta, med ny og større bod, til høyre. Sett fra veien.

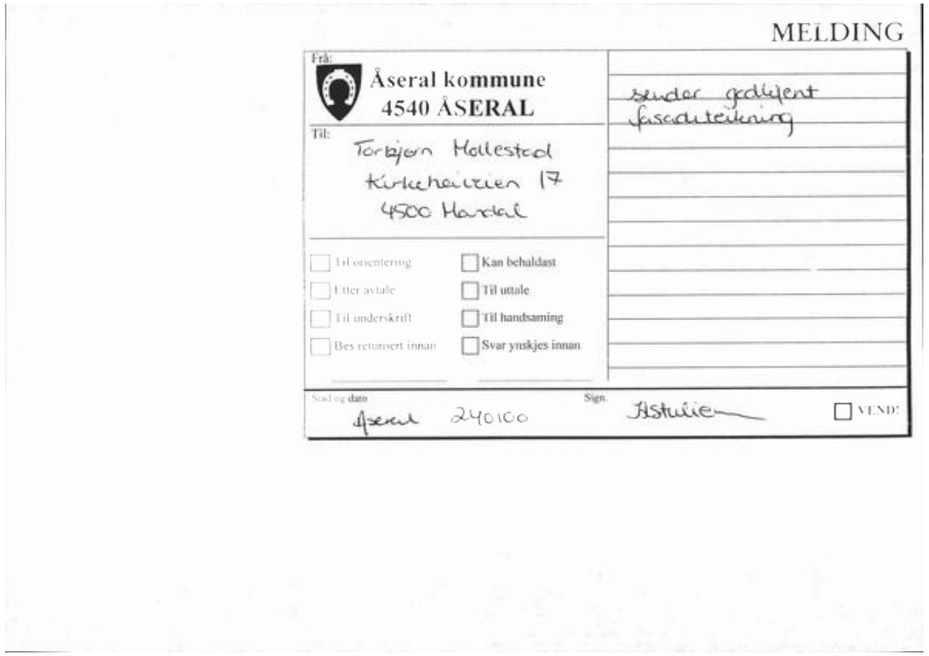

MOT BORTELIDSETER
ny fasade
240100 JLStaurer
MOT VEST
Dok nr. 0112/97
Dato 13.11.97

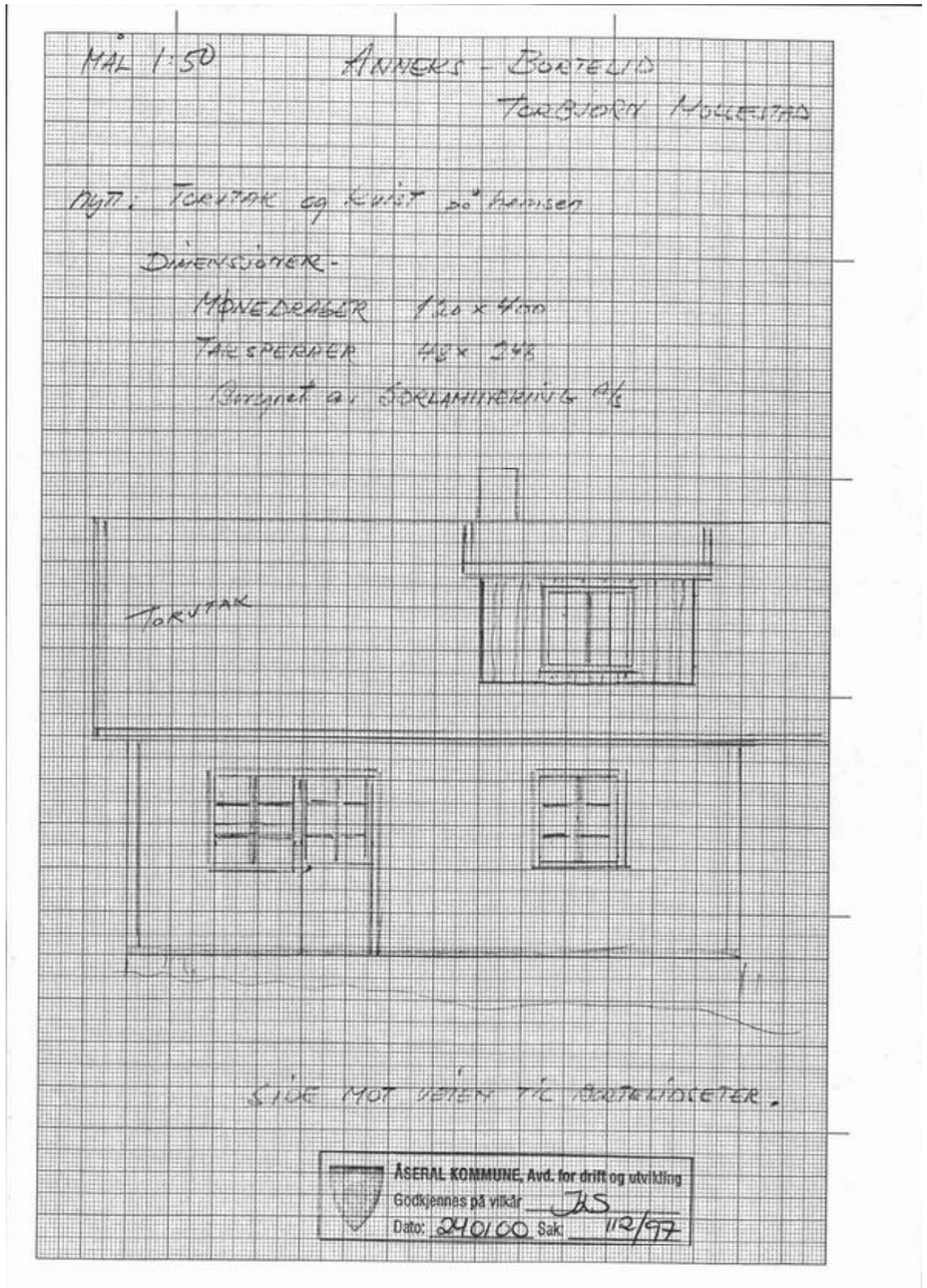
Vedlegg


MOT VEST
MOT ØST
Dok nr. 0112/97
Dato 13.11.97

Vedlegg


BESTÅENDE HYTTE
0112/97
12.11.97
MÅL 1:50


MELDING
Frå:
Åseral kommune
4540 ÅSERAL
Til:
Torbjørn Mollestad
Kirkeheiveien 17
4500 Handal
sender godkjent fasadeteikning
Til orientering
Etter avtale
Til underskrift
Bes returnert innan
Kan behaldast
Til uttale
Til handsaming
Svar ynskjes innan
Stad og dato
Åseral 240100
Sign.
VEND!



TORBJØRN MOLLESTAD
KIRKEHEIVEIEN 17
4500 MANDAL
TLF ARB 38278608
TLF PRIV 38261403

ÅSERAL KOMMUNE
97/00291/1 ETAT TEK
29.09.97

Bygningsrådet i Åseral
4540 Åseral

SØKNAD OM ANNEKS BYGD SAMMEN MED HYTTA - PÅ BORTELID

Undertegnede, Torbjørn Mollestad eier av hytte med eget gårds og bruksnummer: Gnr. 9 Bnr 24, beliggende på hotelltomta. Nærmere forklart er dette den hytta som Håkon Torsland en del av tiden hadde som sin bolig da han drev hotellet.

Som tegningen viser har vi tegnet et aneks i samme stil som hytta, med samme mørke farge og samme takdekke. (Vi kommer med det første til å måtte skifte taket på hytta, der takplatene er en del skadet - til samme takdekke som bygningene på Bortelidseter har)

Tegningen viser en vegg som binder sammen anneks med hytta, på ca 1,4 m lengde , med dør til «bakgården».
Videre blir annekset plassert paralellt med den gjengrodde veistubben som Håkon laget, opp til myra.
Høyspentledningene er i god avstand, men slik at bygning på hotelltomta ikke kan finne sted innen 8 meter fra anneks.
For den beste plassering må jeg senke gulvet i øverkant ved å skyte bort litt fjell. Sår etter skyting vil helt bli borte ved at jeg støper gulvet og lager en mur a`la Håkon Torsland, med gråstein, for evt å skjule resten av evt. skytesår i fjellet.

Størrelsen på annekset vil bli:

TOTALT BRUTTO AREAL	34,3 kv.m
NETTO BOAREAL (opphold - sov - vask)	26.0 kv.m

Mandal 260997

Torbjørn Mollestad

BYGNINGSSJEFEN I ÅSERAL
Sak nr. 0112/97
Dato 13.11.97
GODKJENNES PÅ VILKÅR

2011/583

Åseral kommune
Rådhuset, plankontoret
4540 Åseral

Fra eier av hotellveien 2- Bortelid -Torbjørn Mollestad:

Søknad om å få lov til å rive gammel bod tilknyttet hytta og erstatte den med en ny og større bod. Gjelder hotellveien 2.

Ved nord-Østre ende av hytta står en lav og spesiell bod. Den holder nå på og rase sammen. Det er ikke aktuelt å reparere den. Ønsker nå å erstatte denne med en ny og større bod. Den nye boden blir på ca 11 m2.

Vedlagte tegninger viser boden sett fra veien og mot nord-øst. Det vedlegges også plantegning for hele hytta.

Jeg kan stå ansvarlig for arbeidet selv, med innleid sakkyndig hjelp for å ferdigstille tilbygget utvendig.

Homborsund 30.sept 2011

Med vennlig hilsen
Torbjørn Mollestad

Homborsundveien 102
4888 Homborsund

tlf: 90156300

2 vedlegg.

Åseral kommune
AVD. FOR TEKNISK OG PLAN

TILTAKSHAVAR:
Torbjørn Mollestad
Homborsundveien 102
4888 Homborsund

DYKKAR REF:	SAKSNR:	SAKSHANDSAMAR:	ARKIVKODE:	VEDTAKSDATO:
	2011/583 - 5	Aud Sandåker	9/24/L40	03.11.2011

Løyve jf. Pbl. § 20-2

Rådmannen delegert – utvalsnr.: 513/11

SØKNADSTYPE:	DOKUMENTDATO:	MOTTEKE DATO:
Søknad om tiltak utan ansvarsrett		26.10.2011

SPESIFIKASJON:

GNR:	BNR:	FESTENR:	SEKSJONSNR:	BYGNINGSNR:
9	24			16735493

VEG NAMN/HUSNR:
Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL

BYGNINGSTYPE:	TILTAKETS ART
Fritidsbolig	401: Endring av bygg - utvendig tilbygg mindre enn 50 m²

LØYVET GJELD:
Riving av gammal bod/oppføring av ny jf. søknad av: 24.10.2011

TILTAKSKLASSE	BRUKSAREAL	BEBYGD AREAL	SØKT HØGDE
1	13 m2		Planeringshøgde C+:

MERKNADAR:

- § Er tiltaket ikkje satt i gang seinast tre år etter at det er gjeve løyve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar opp i lengre tid enn 2 år, jf. Pbl § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast.
- § **Bygningen/tiltaket eller i tilfelle ved komande del av det, må ikkje brukast før det er gjeve ferdigattest, jf. Pbl § 21-10.**
- § Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den opphavlege og ny tiltakshavar. Det same gjeld ved eigaskifte, jf. Pbl § 23-2.

VILKÅR:

- § Ved riving av gammal bod, må bygningsavfallet leverast til godkjent avfallsmottak
- § Ansvar. Tiltakshavar må sjølv sjå til at tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslova, planar i området eller anna regelverk.
- § Tiltaket må utførast i samsvar med søknad.
- § **Når tiltaket er ferdig skal det søkjast om ferdigattest, jf. Pbl § 21-10.**

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

OPPLYSNINGAR OM TILGANG TIL KLAGE:
Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. Fvl § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen sitt utløp. Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, gje opp vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskjelege, og dei grunnar du vil føre for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart for oss om du har klaga i rett tid vert du også beden om å gje opp når denne melding a kom fram.

UNDERSKRIFT:	
STAD: **Åseral, 03.11.2011**	ÅSERAL KOMMUNE, AVDELING FOR TEKNISK OG PLAN:

PART I SAKA:			

KOPI TIL:	
Åseral servicekontor	Her

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

ÅSERAL KOMMUNE

TEKNISK ETAT
RÅDHUSET
4540 ÅSERAL

TLF. 38 28 32 00

BYGGETILLATELSE

JOURNALNR.: 97/00602 Reg.nr.: 97/003375

SØKNAD OM ANNEKS BYGD SAMMEN MED HYTTA PÅ BORTELID
GNR. 9, BNR. 24.

Handsama av:	Møtedato:	Saksnr.:	Saksbeh.:	Sign.:
Teknisk sjef	12.11.97	0112/97	JOS	J.O.E.

SAKSOPPLYSNINGAR:

Gnr.,Bnr.,Fnr. 9/24 Adresse: Bortelid

Type arbeid: nybygg Type bygning: aneks til hytte

Dato for søknad: 20.09.97

:::

Byggetillatelsen er gitt i medhald av plan- og bygningslova av: "14. juni 1985 nr. 77, med endringar sist ved lov av 28. juni 1996 nr. 55."

Byggherre:

Navn: Torbjørn Mollestad Adresse: Kirkeheiveien 17

Postnr/sted: 4500 MANDAL Tlf.nr. 38278608

Meldar:

Navn: d.s. Adresse:

Postnr/stad: Tlf. nr.

Ansvarshavende:

Navn: Adresse:

Postnr/sted: Tlf.nr.

MERKNADER:

Byggesøknaden, godkjente teikningar og dette byggeløyvet skal alltid vere til stades på byggeplassen.

Byggeløyvet fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang i løpet av 3 år. Det same gjeld dersom arbeidene stoggar i lengre tid enn 2 år. jfr. b.l. § 96.

Bygningen eller delar av denne må ikkje nyttast til andre føremål enn det som er føresetnaden i løyvet. jfr. b.l. § 93.

Det skal førast kontroll etter kvart som byggearbeidene går framover. jfr. b.l. | 97, samt retningsliner for ansvarshavende.

Plikter og ansvar for ansvarshavende sjå § 98 i b.l.

Denne byggetillatelsen er gitt på vilkår:

1. Bygget skal settes opp i samsvar med søknad og etter godkjente teikningar.
2. Gjeldande bestemmelser i bygningslova med føresegner skal følgjast.
3. Ein må rette seg etter gjeldande reguleringsføresegner for område.
4. Det må søkjast om ansvarsrett for byggearbeidene, nytt vedlagde skjema.
5. Avstand til eventuell høgspentline må avklarast med Vest-Agder energiverk.

Åseral, 13.11.97

L.O. Engeli

Lars Odin Engeli
teknisk sjef

Kopi sendes:

Byggherre X , Meldar , Ansvarshavende

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1985/1021/39
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 15:09

Oppmålingsmyndigheten i (Kommunens navn): ÅSERAL

MIDLERTIDIG FORRETNING

J nr 1/85

Festar: Haakon Thorsland

Midlertidig forretning for –

G nr 9 | B nr 24 | Festenr

Adresse/Bruksnavn: Bortelid

Representasjonspunkt: X 91482 Y-52705 Z

Koordinatsystem: NGO akse 2 | Kartblad: BE 020-5.4

DAGSBOKFØRT
85 1021
11.MAR85 01021
SORENSKRIVEREN I
FLEKKEFJORD
Dagbokstempel

I henhold til delingsloven av 23. juni 1978, nr 70, § 2–6, attesteres at det den –

Rekvisisjonsdato: 01.01.85

er rekvirert delingsforretning for en parsell/~~kartforretning over festegrunn~~ av –

G nr - B nr 9/10

Forretningen er rekvirert av –

Rekvirentens navn: Salve Bortelid og Frithjof Moen

Tillatelse er gitt av bygningsrådet/~~etter delegasjonsinstruks~~ den –

Dato 24.01.85 | Sak nr 9/85

Beliggenhet og grenser ~~er~~/er ikke påvist i marken. Midlertidig kart over parsellen er vist på baksiden.

Anslått areal: ca 1,5 da.

I gebyr er innbetalt –

Beløp: kr.4.780,- firetusesyvhundre og åtti kroner 0/00

Fullstendig forretning skal være gjennomført ved utstedelse av målebrev senest innen den angitte tidsfrist.

Frist for utstedelse av målebrev: 26.02.88

Etter søknad kan fylkesmannen forlenge fristen.
Vilkårene for å fullføre forretningen er til stede.

Åseral, den 26.02.85

R.O. Engeli

Tinglysing

Dagbokstempel Tinglysingsstempel

Forretningen er fullstendig gjennomført med utstedelse av målebrev den –

Dato | Målebrev nr | Underskrift

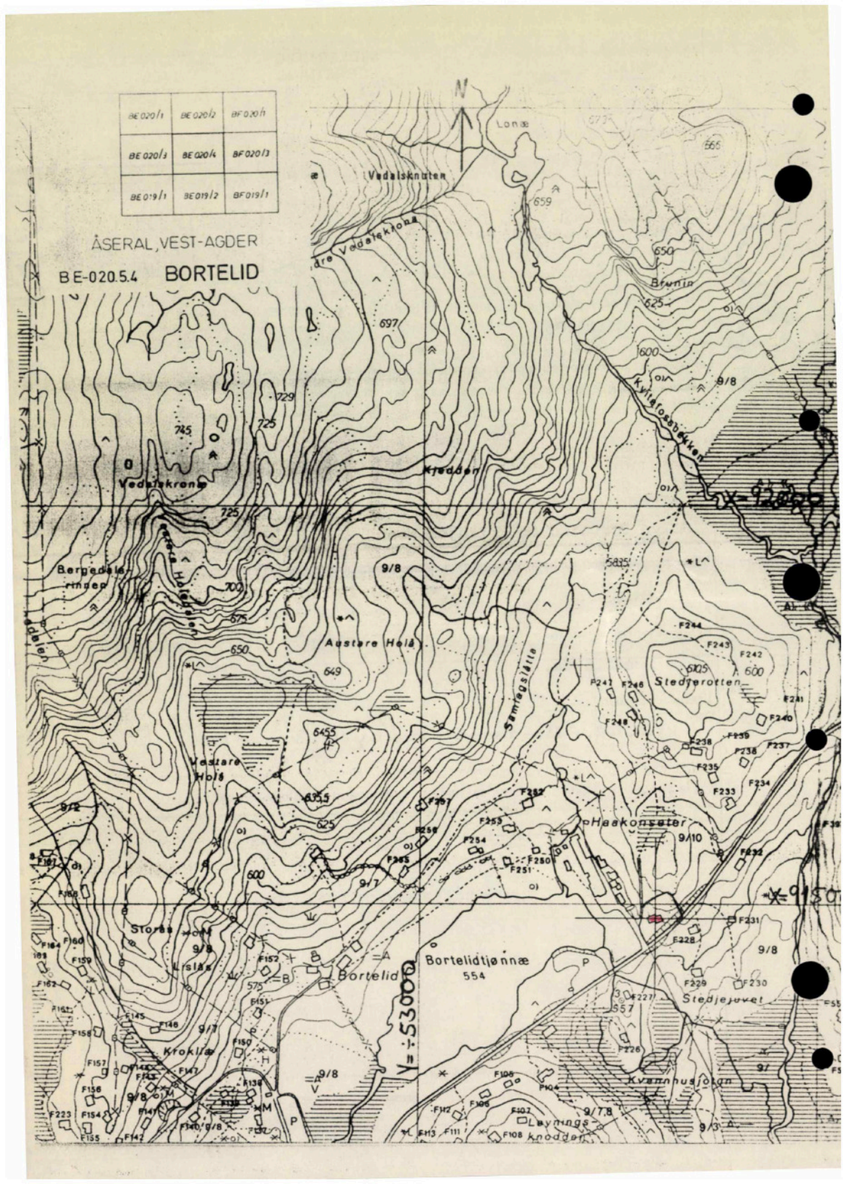
Kommunalforvaltningen - Oppmålingsteknisk blankett utarbeidet av Norske Kommuners Sentralforbund

K-blankett 58.34 (formularbeskyttet)
Eneratt: Kommunalforlaget AS, Oslo

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1985/1021/39
Attesteringstidspunkt 2026-09-17 15:09

Side 2 av 2



Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1994/990/39
Attesteringstidspunkt 2026-09-15 12:58

Side 1 av 4

MÅLEBREV ☒ utan grensejustering ☐ med grensejustering

Kommune: **ÅSERAL**

J. nr.: 1/94
Målebrev nr.: 9/94
Evt. mlb. forretning, dato, ref. nr.:

Målebrev over

	Gnr.	Bnr.	Festenr.
Eigedom	101	35	
	Bruksnamn / adresse: Fv/k-351		
Areal	11292 m²		

Dagbokstempel: REGISTRERT 04. MAR 1994 MANDAL SORENSKRIVEREMBETE DAGBOKNR.: 990

I samsvar med delingslova av 23. juni 1978 er det halde følgjande forretning

Dato for forretninga	24.02.94
Rekvirent	Vest-Agder vegkontor
Styrar	Odin Refsnes
Forretning	Kart- og delingsforretning som kontorforretning over veggrunn. Desse gnr/bnr er innvolvert: 9/5, 9/8, 9/10, 9/24, 9/26, og 9/29.

Arealreiknskap:	Avstått areal
gnr.9 bnr.5	175 m²
gnr.9 bnr.8,26	1470 m²
gnr.9 bnr.29	300 m²

Underskrift

Stad	Dato	Underskrift	Underskrift
Åseral	25.02.94	Oppmålingssjefen i Åseral: Lars O. Engeli	Odin Refsnes

Tinglysing

Dagbokstempel:

Tinglysingsstempel: Doknr: 990 Tinglyst: 04.03.1994 Emb: 039 STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Påteikningar (rettingar o.l.)

K-blankett **5816 N** Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-91

F64	91716.28	-52397.93		
			40.64	308.61
J26	91721.76	-52438.20		
			26.92	280.27
F67	91713.55	-52463.84		
			22.05	270.08
F71	91703.56	-52483.49		
			35.51	243.33
F73	91675.96	-52505.84		
			17.30	248.40
F74	91663.43	-52517.76		
			15.49	278.86
F72	91658.38	-52532.41		
			26.84	231.07
F75	91634.67	-52544.99		
			35.06	242.31
F76	91607.07	-52566.61		
			29.94	246.42
F78	91584.75	-52586.56		
			92.84	241.03
F79	91510.53	-52642.33		
			30.68	242.35
F80	91486.38	-52661.27		
			29.90	251.31
F81	91465.68	-52682.85		
			32.71	246.99
U2	91441.49	-52704.86		
			17.12	277.61
F82	91435.59	-52720.93		
			17.49	261.63
FG38	91425.68	-52735.33		
			55.84	261.25
F85	91393.75	-52781.14		
			31.39	259.79
F86	91375.21	-52806.48		
			91.93	261.49
F89	91322.93	-52882.10		
			22.68	261.21
F90	91309.95	-52900.69		
			29.38	262.40
F92	91293.58	-52925.09		
			23.70	251.40
F93	91277.20	-52942.22		
			14.84	274.80
F94	91271.47	-52955.91		
			39.01	260.18
F96	91248.63	-52987.54		
			23.22	24.18
F95	91270.20	-52978.93		

Representasjonspunkt: X = 91500 Y = -52655

Arealregnskap:

Avsttt areal	1945
Ureg.veggrunn	9347
Totalt areal	11292

Dato: 21.01.94 Side 1

F V 3 5 1 B O R T E L I - T J A L D A L

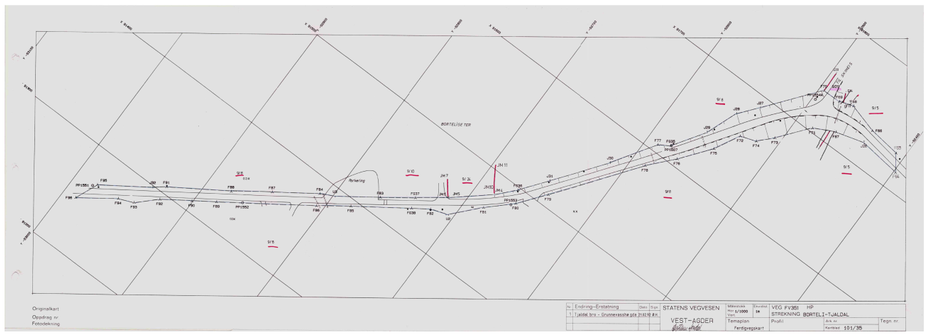
KOORDINATOVERSIKT OG SIDELENGDER

Merking:
F = Bolt i fjell
J = Bolt i jord
FG = Gammel bolt i fjell
U = Umerket gr.pkt.

101/35

Punkt	X	Y	Side/korde	Retn.
F95	91270.20	-52978.93		
			50.61	61.77
J32	91298.80	-52937.17		
			12.71	58.95
F91	91306.44	-52927.01		
			59.35	63.58
F88	91338.57	-52877.11		
			37.77	59.93
F87	91360.81	-52846.58		
			43.69	61.18
F84	91385.83	-52810.76		
			14.18	68.74
U3	91392.52	-52798.26		
			41.40	61.06
F83	91416.29	-52764.37		
			32.39	59.96
FG37	91435.34	-52738.18		
			31.04	58.02
JM5	91454.36	-52713.64		
			41.73	55.63
JM4	91481.15	-52681.64		
			21.88	46.25
FG36	91497.51	-52667.11		
			30.57	40.72
J31	91522.04	-52648.86		
			57.95	41.15
J30	91568.30	-52613.96		
			46.54	37.05
F77	91607.18	-52588.38		
			11.83	63.91
FG35	91613.53	-52578.40		
			35.44	36.34
J29	91643.35	-52559.25		
			31.80	24.14
J28	91672.89	-52547.47		
			22.53	44.45
J27	91690.15	-52532.99		
			60.12	43.26
F70	91736.91	-52495.21		
			17.21	97.95
F69	91737.47	-52478.01		
			3.59	79.05
GR11	91738.63	-52474.62		
			10.18	79.05
F68	91741.92	-52464.98		
			28.26	117.59
F66	91734.21	-52437.80		
			29.97	107.32
F65	91730.77	-52408.03		
			17.66	161.27

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1994/990/39
Attesteringstidspunkt 2026-09-15 12:58
Side 4 av 4



Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/1457/39
Attesteringstidspunkt 2026-09-15 12:58
Side 1 av 4

FOR TINGLYSING

DAGBOKFØRT
85 1457
01.APR85 01457
SØRENSKRIVEREN I
MANDAL

Sett à 4 stk. hvorav 1 for tinglysning: 529-0578-1.
Pakker à 25 stk. vanlige: 529-0576-5.
Pakker à 25 stk. for tinglysning: 529-0577-3.
Landbruksforlaget, Postboks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Kontraktsformularet er utarbeidet av
Norges Bondelag og Norges Skogeierforbund.

Ettertrykk forbudt

FESTEKONTRAKT

Mellom Salve Bortelid 121141 [redacted]
Marit Mæland
Tone Bortelid 151242 [redacted]
Oddrun Moen, person nr. 110245 [redacted]
Anne-Grethe Skaisa 070249 [redacted]
adr.: Hellemyrtoppen 60 4600 Kr.sand S

eier av Bortelid, GNR. 9, BNR. 7 og 8

i Åseral kommune, heretter kalt eieren, og

Håkon Thorsland, person nr. 150735 [redacted]

adr.: Storgt 19, 4890 Grimstad, heretter kalt

festeren, er det i dag inngått følgende festekontrakt:

§ 1. Tomta.

Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Bortalid

GNR. 9, BNR. 7-8 i Åseral kommune.

Tomta gis nr....., på G.nr. 9 b.nr. 24 hyttefelt.

Tomta er godkjent for hyttebebyggelse i.h.t. reguleringsplan/disposisjonsplan, stadfestet.....

.....

A. Tomtas beliggenhet er avmerket på plankartet for området og har fått koordinatene

x = 91482, y = 52705

eller:

B. Tomta er oppmålt, jfr. vedlagte kartforretning av 26.02.85
hvor tomtas grenser er angitt.
Festetiden er 80 år og regnes fra kontraktens underskrift.

C. Annen beskrivelse:

.....

.....

.....

§ 2. Festeavgiften.

Festeavgiften pr. kalenderår er kr. ..900,-.. som betales forskuddsvis og senest innen ..1/10.. året forut.
Blir kontrakten inngått i løpet av året, utgjør festeavgiften kr. ..... for den gjenværende del av første kalenderår og forfaller til betaling ved kontraktens underskrift.
Festeavgiften reguleres hvert tiende år, regnet fra og med første hele festeår og i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker konsumprisindeksen pr. 15. august i det år festekontrakten er inngått som basisindeks for reguleringen. Skulle konsumprisindeksen ikke bli opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen. Skulle eieren, for å få samtidig regulering av festekontrakten for hele hyttefeltet, foretrekke å la det gå mer enn 10 år mellom reguleringen, skal festeren ikke kunne motsette seg dette.

§ 3. Grunnlagsinvesteringer.

Ved kontraktens underskrift forfaller til betaling ved siden av festeavgiften, jfr. § 2, andel av fellesinvesteringene:

Anlegg for vannforsyning	kr. .....
Anlegg for avløp og renovasjon	kr. .....
Anlegg av veg og parkering	kr. .....
Plankostnader	
.....	kr. .....
.....	kr. .....
Andel grunnlagsinvesteringer	kr. .....

§ 4. Avgifter.

Festeren forplikter seg til å betale avgift til eieren eller kommunen for utført renovasjon, vann og kloakktjenester.
I tillegg til dette kommer eventuelt utgifter til vedlikehold av veg og snøbrøyting.
Avgiften er gjenstand for regulering hvert år.
Første år er ovennevnte avgifter:

Renovasjon	kr. .....
Vann/kloakk	kr. .....
Veg m/u snøbrøyting	kr. .....
Sum	kr. .....

§ 5. Bebyggelse.

Festeren gis rett til å føre opp en hytte som skal plasseres etter anvisning fra bygningsrådet.
For øvrig vises til reguleringsbestemmelsene som følger vedlagt.

§ 6. Vann, avløp og renovasjon.

1. Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende vann, avløp og renovasjon. Dersom det kommer kommunale pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp og renovasjon, forplikter festeren seg til å dekke sin forholdsmessige andel av disse kostnadene.
2. Vannkildene skal benyttes hensynsfullt til felles beste for festerne i området.
3. Avfall og kloakk/spillvann må ikke forurense noen drikkevannskilde eller på annen måte sjenere omgivelsene.

§ 7. Veger, parkering, adkomst.

Festeren gis rett til adkomst til sin hytte etter de veger som er utlagt i reguleringsplanen/disposisjonsplanen.

Dersom eieren ikke har opparbeidet veger og krevet refusjon for dette, forplikter festeren seg til å være med på å dekke opparbeidelseskostnadene dersom dette skulle bli aktuelt, samt være med på å dekke de årlige vedlikeholdsutgifter for vegene.
Vedrørende parkering vises til parkeringsplanen. Festeren plikter å hensette sine biler på de oppmerkede parkeringsplasser.

§ 8. Hogst, terrengbehandling, jakt, fiske, beite m.v.

Eieren eier skogen i byggeområdet, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at byggeområdet nyttes til hytteområde.
Festeren må ikke foreta inngrep som forandrer terrengets utmarkskarakter.
Utenom det avgrensede byggeområde skal skogbruk drives etter de til enhver tid gjeldende retningslinjer, jfr. Lov om skogbruk og skogvern.
Materialtransport m.v. må skje slik at sår i terrenget såvidt mulig unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m.v., jfr. Lov om motorisert ferdsel i utmark og kommunale regler om slik ferdsel.
Festeren gis ingen jaktrett, fiskerett eller rett til ved på eierens eiendom. Festeretten endrer ikke beiteretten i området, og eieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. Eventuell skade på beitedyr som kan føres tilbake på forhold som skyldes festeren, skal denne være ansvarlig for. Kun i spesielle tilfeller kan festeren, etter avtale med eieren eller eventuelle beiteberettigede, sette opp gjerde til vern mot beitedyr.

§ 9. Forretningsmessig virksomhet.

Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta/hytta, så som varesalg, herbergsvirksomhet o.l. Hytta kan leies ut inntil ..... uker pr. kalenderår.

§ 10. Videre utbygging og utvikling i reguleringsområdet.

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplan/disposisjonsplan datert ....., er ikke tillatt med mindre reguleringsplanen/disposisjonsplanen blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veger, parkeringsplasser, anlegg for vann, avløp og renovasjon m.v. Festeren kan heller ikke gjøre innsigelser mot framføring av kabler for elektrisitet eller fjernsyn, og festeren forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene/luftledningene til jordkabler over sin tomt.

§ 11. Overdragelse m. v.

Overdragelse av festeretten med bebyggelse kan **bare skje med eierens** samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Framleie av **festeretten er ikke** tillatt.
Hvis festeren ønsker å overdra ubebygd tomt kan **eieren** kreve festet avviklet i stedet for å godta overdragelse. Eieren kan også kreve festet avviklet hvis det ikke er ført opp hytte på tomta innen ..... år.
Bestemmelsene i denne paragrafen gjelder ikke ved overdragelse til ektefelle eller livsarvinger.

§ 12. Regler ved festetidens utløp.

Når festekontrakten er opphørt, kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning. Utkastelse kan skje uten søksmål etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3, pkt. 9.

§ 13. Regler for mislighold.

Blir kontrakten hevet p.g.a. vesentlige mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje som bestemt i § 12. Som vesentlig mislighold regnes bl.a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift og andel av felleskostnader innen 2 —to— uker fra mottatt påkrav. Vesentlig mislighold kan også være unnlatelse av å rette feil begått i strid med denne kontrakt snarest mulig etter mottatt påkrav om dette. Såfremt festeren ikke har etterkommet krav om retting av feil innen en frist på 1 —en— måned, kan eieren, om han ønsker det, selv rette feil og belaste festeren for kostnadene.
For skyldig festeavgift har eieren adgang til å beregne seg 5 % rente over Norges Banks diskonto til enhver tid, fra sendt krav om innbetaling og inntil betaling finner sted.
Før eieren går til hevning av kontrakten, riving av hytta eller tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjon ved innen 1—én— måned fra varsel er gitt å betale det skyldige beløp + renter og kostnader.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1985/1457/39
Attesteringstidspunkt 2026-09-15 12:58

Side 4 av 4

§ 14. Panterettigheter – heftelser.

Eieren forbeholder seg førsteprioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3—tre— års festeavgift for skyldig festeavgift og andel av felleskostnadene, renter og andre krav mot rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.
Eieren plikter å sørge for pantefrafall på den tomt som det her er inngått festeavtale om. Tomta skal være heftelsesfri med unntak av ovennevnte panterett.

§ 15. Tinglysning.

Denne kontrakt kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Alle utgifter i forbindelse med opprettelse av kontrakten og eventuell tinglysning dekkes av festeren.

§ 16. Særbestemmelser.

De reguleringsvedtekter som gjelder for området, inngår som del av denne kontrakt, og festeren forplikter seg til å rette seg etter disse.

§ 17.

Tvist om forståelsen av denne kontrakt avgjøres ved voldgift, hvor Sorenskriveren i . . Mandal . . . . . oppnevner 3—tre— voldgiftsmenn og utpeker formann.

§ 18. Andre bestemmelser.

Pkt. 1: . . Utgifter til kartforetning/fradeling o.l. betales av . . fester.
Pkt. 2: . . Bråk fyll og uorden, misbruk av radio, hyttebygging på helligdager eller annet som kan være til skade og ulempe for bortfesteren eller andre, er ikke tillatt.
Pkt. 3: Renovasjonsavgift betales Åseral kommune etter kommunale takster.

Denne kontrakt er utstedt i 2—to— eksemplarer hvorav eier og fester har ett hver.

For: Marit Mæland
Tone Bortelid
Oddrun Moen
Anne-Grethe Skaiaa

. . . . . Kr.sand S. . . . . den, . . 15/3 . 19 . . 85

Frithjof Moen ..... Salve Bortelid ..... Hubert Tousland .....
Frithjof Moen Eier Salve Bortelid Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester og at begge er over 18 år.

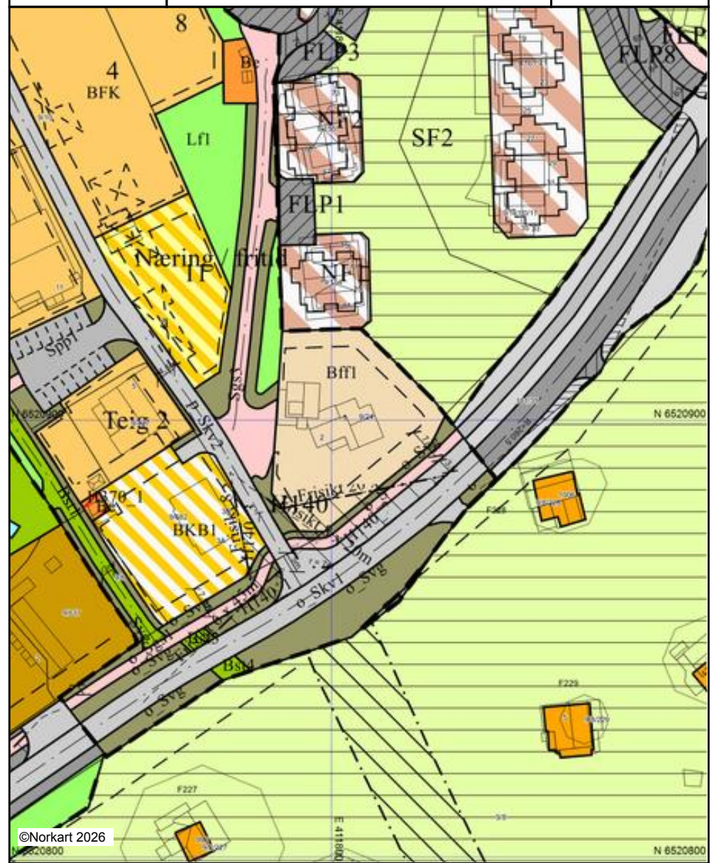
1. [signature] . . . . . , person nr. 020236 [redacted]
2. Margit Bortelid . . . . . , person nr. 250426 [redacted]

Åseral kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/24
Adresse: Hotellvegen 2
Utskriftsdato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

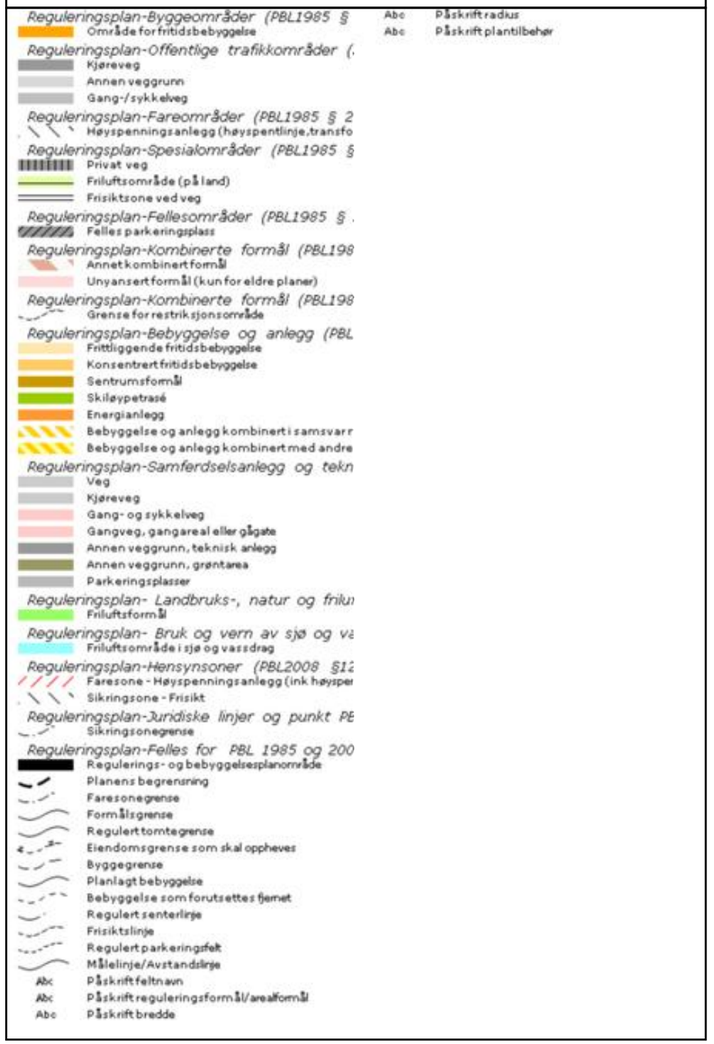
N
UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring



Detaljreguleringsplan for Bortelidseter

Valle, 2. februar 2018, revidert 25.05.2018 og 02.07.2018
Mindre endring ang rekkefølgjekrav, endring av skiløype vedteken i HDU i møte den 17.06.2020 (sak 38/20)

For Plankontoret Hallvard Homme AS
Hallvard Homme

1 Føresegner

I medhald av plan- og bygningslova av 27. juni 2008, nr. 71, § 12, er det utarbeidd detaljregulerings plan for Bortelidseter, PlanID 080, Åseral kommune.

Reguleringsføresegnene gjeld for området synt med plangrense på plankartet «Detaljreguleringsplan for del av Bortelidseter, PlanID 080», Åseral kommune, Målestokk 1: 500/A1, datert 1.11. 2017, sist korrigert 2. juli 2018. Innanfor reguleringsgrensa skal areala nyttast som vist på planen.

Vedteken plan er bindande for arealbruk, frådeling og byggje- og anleggsverksemd innan planområdet.

1.1 Felles føresegner

a) All graving og sprenging i terrenget skal gjerast på ein måte som etterlet ein tiltalande ny terrengsituasjon. Område som ikkje skal nyttast til veg, parkering, byggegrunn eller uteareal skal revegeterast innan 1 år. Eksisterande vegetasjon skal takast vare på der det ikkje er naudsynt å gjennomføre terrengtiltak.
b) Anleggsarbeid skal ikkje skje på sundagar, i påska (Skjærtorsdag - 2.påskedag), i pinsehelg (pinseaftan – 2.pinsedag), i julehøgtid (julaftan - 2. juledag), eller i nyttårshelg.
c) Varige leidningar og straumkablar skal leggast i vegtraseane eller i grøntareal.
d) Dersom ein ved tiltak i marka støyter på automatisk freda kulturminne, må ein straks stanse arbeidet og varsle den regionale kulturminneforvaltninga, jf § 8, 2. ledd i kulturminnelova av 9. juni 1978.
e) Før bygge- eller anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidast teikningar som syner dei tiltak som skal setjast i verk. Teikningar skal vere ferdige før utbygging tar til, og skal leggjast fram for kommunen for godkjenning.
f) Oppstillingsplass for parkering innanfor tomtene blir rekna med i BYA, og for 1 oppstillingsplassar reknast BYA = 18 m2.
   Parkeringsdekning er definert slik:
   Fritidsbustader, konsentrert – 1,5 parkeringsplassar pr eining
   Fritidsbustader, frittliggjande – 2 parkeringsplassar pr eining
   Næringsbygg – 1 parkeringsplass pr. 50 m² næringsareal.

1.2 Rekkefølgjeføresegner

a) Det skal utarbeidast plan for vatn og avlaup for planområdet. Denne skal vera godkjent av kommunen før det kan gjevast byggjeløyve innan området.
b) Parkeringsdekning skal byggjast ut i samsvar med utbyggingstakta.
c) Før det blir gitt byggeløyve til nye einingar i planområdet skal skiløype som kryssar over fylkesvegen byggast.
d) Innan det er gitt byggjeløyve til 10 nye einingar i planområdet skal løyper/stiar innan planområdet byggjast.
e) Innan det er gitt byggjeløyve til 25 nye einingar skal leikeplassen byggjast.
f) Alle vegar og parkeringsplassar skal asfalterast.
g) Før det blir gitt byggjeløyve til tiltak innan dei enkelte teigane, skal kommune godkjenne utomhusplan for heile teigen. Utomhusplanen skal vise planeringshøgde og plassering av bygg, p-plass, veg, murar, skråningsutslag og anna uteareal.
h) Det skal leverast felles utomhusplan for teig 4, 6 og 8. Lf1 skal vere del av felles utomhusplan.
i) I området mellom teig 8 og Lf1 skal det setjast opp sikringsgjerde dersom skjæringa er høgare enn 1,5 meter. Sikringsgjerdet skal vere flettverksgjerde.
j) Før det vert gjeven byggeløyve til utbygging av nye hytteeiningar/fortetting av eksisterande felt skal følgjande sikrast gjennomført: 1. Stiar og løyper i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid - Ljosland 2020-2030. 2. Aktivitetsområde, A1-A11 i tråd med temaplan friluftsliv, Bortelid- Ljosland 2020-2030.

Utbyggingsområde	Rekkefølgekrav
Bortelid	
Alle område	○ Turløyper i kommunedelplanen (alle kategoriar) i området Bortelid (løype nr. 11, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 26) ○ Bortelidtjønna aktivitetsområde (A9) ○ Rundatjønn aktivitetsområde (A8) ○ Kvitefossmyra aktivitetsområde (A10) ○ Krav om omdisponering av større private felles p-plassar i samband med at det blir lagt til rette for veg og p-plassar til hyttene i detaljreguleringsplanar
Bortelid Vest	○ Gang- og sykkelsti langs fylkesveg frå Storemyr – Berge ○ Veg Bortelid – Ljosland (gjeld kun utbyggingsområde som ligg direkte i tilknytning til godkjent vegtrase) ○ Skardhei aktivitetsområde (A11)
Bortelid Sør	○ Hestheia aktivitetsområde (A5)
Bortelid Aust	○ Reintjønn aktivitetsområde (A7) ○ Juvatn aktivitetsområde (A6) ○ Gang- og sykkelsti langs fv frå Grunnevasshøgda – Langetjønnlia
	○ P-plass Juvatn (P5)

1.3 Busetnad og anlegg

1.3.1 Generelle føresegner

a) I byggeområde kan det gravast ned straumkablar og kommunaltekniske anlegg.
b) Før bygge- eller anleggstiltak vert sett i gang skal det utarbeidast teikningar som syner detaljert dei tiltak som skal setjast i verk. Teikningar skal vere ferdige før utbygging tar til, og skal leggjast fram for kommunen for godkjenning.
c) Utomhusområdet skal gjevast ei tiltalande utforming med anlegg og vegetasjon, som fremjar bruken gjennom leik og opphald.
d) Ved planlegging av busetnad skal ein vurdere alternative oppvarmingsløysingar til straum og olje, dvs fornybare energikjelder.
e) Bygg skal vere av tre. Betongbygningar skal kledast med trepanel. Bygningane skal ha ei einsarta og samanhengande form, materialverknad og fargesetting. Det skal nyttast mørke, matte naturfargar for alle bygningsmessige konstruksjonar.
f) Bygningar skal ha saltak. Taket skal vere mørkt og matt eller torvtak. Takopplett kan tillatast. Takvinkel mellom 25 og 34 grader.
g) Bygg i delområde BFK teig 4 og 8 kan ha pulttak. For pulttak er maks gesimshøgde lik maks mønehøgde.
h) Alle bygg skal vere tilknytta offentleg vatn- og kloakksystem.
i) Der omriss av nye bygningar er vist, er desse ikkje juridisk bindande.
j) For tomt Bff3 skal det etablerast parkeringsplassar på Spp2.

1.3.2 Fritidsbusetnad, frittliggjande, Bff 1- 3

a) Mønehøgda og BYA i høve til tabell under pkt. 1.3.2d.
b) Det skal etablerast parkeringsplassar per bueining i samsvar med fellesføresegn pkt. 1.1.f og føresegn 1.3.1 j.
c) Tomt Bff 3 har tilkomst via sti frå felles parkeringsplass Spp2 over teig 10.
d) Utnyttingstabell:

Teig nr	*Tal einingar*	*BYA, m²*	*Tomte-/ teigarealet*	*Møneh. frå gj.snittl. planert terreng*
Bff 1	1	250		6,5
Bff 2	1	250		6,5
Bff 3	1	250		6,5

1.3.3 Fritidsbusetnad, konsentrert BFK 2-11,

a) Området skal nyttast til konsentrert leilegheitsbygg med vekslande storleik og tal på einingar.
b) Minimum BYA for kvart tomt er 30%.
c) Utnyttingstabell:

Teig nr	*Tomte-/ teigarealet, m²*	*Møneh. frå gj.snittl. planert terreng*
2 (9/447)	600	8,5
3a	1150	10
3b	950	14
4	2.300	10
5	1.000	10
6	770	8,7 (max 573 moh)
7	1.800	10 (max 572 moh)
8	1.850	10 (max. 575.3/576 moh)
9	1.180	8,7 (max 577 moh)
10	3.000	8,7 m (maks kotehøgde 586 moh) med unntak av næraste bygning vest for Bff3, 9/8/248, som kan ha max. mønehøgde 6,5 m og max kotehøgde 582 moh

1.3.4 Skiløype Bst 1, 2, 3 og 4

a) Skiløypa kan ljossetjast.
b) Regulert breidde for skiløype Bst1 er 6 m ved dobbelspor, 3,0 m ved enkeltspor. Asfaltdekke.
c) Bst 2, 3 og 4 har regulert breidde på 6 m, med høve til å ha grusa sti på 1,5 m breidde.

1.3.5 Energianlegg Be

a) Områda skal nyttast til tomt for nettstasjon
b) Sikringssone på 5 m.

1.3.6 Leikeplass Blk 1

a) Området skal nyttast til leikeområde. Området skal opparbeidast med bord og benkar, og minimum 3 leikeapparat.

1.3.7 Kombinert byggje- og anleggsføremål, BKB 1, 2 og 3

a) Innanfor arealet skal det byggjast bygg for kombinert føremål. 1-2 etasje er regulert til næring med tilhøyrande anlegg. I 2. etasje kan det tillatast fritidsbustader.
b) Aktivitetar i næringsdelen skal vere butikk, offentleg eller privat tenesteyting, aktivitets- og servicebedrifter eller kontor.
c) Etasjehøgde og berekonstruksjon skal vere tilpassa næringsføremålet.
d) Minimum BYA for kvar tomt er 30%.
e) Utnyttingstabell:

Teig nr	**Mønehøgde frå planert terreng**
BKB 1	8,5
BKB 2	10,0
BKB 3	9,0

1.4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

1.4.1 Køyreveg o_ Skv 1 (Heddersvegen) offentleg

a) Kryssing av fylkesveg skal fortrinnsvis gjerast ved boring, men det må søkast til vegvesenet om løyve før boring eller graving kan utførast.
b) Føremålet skal vere offentleg og heilårsveg.
c) Alle vegar skal ha asfaltdekke.

1.4.2 Køyreveg p_ Skv 2, 4 og 5, privat

a) Det er høve til å grave kabel- og leidningsgrøfter innanfor føremålet.
b) Føremålet skal vere felles privat veg heilårsveg.
c) Alle vegar skal ha asfaltdekke.

1.4.3 Gang-sykkelveg - Sgs

Alle vegar skal ha asfaltdekke.

1.4.4 Gangveg/gangareal/gågate Sgg

Alle vegar skal ha asfaltdekke.

1.4.5 Annan veggrunn – grøntareal Svg

a) Arealet innanfor føremålet kan brukast til terrenginngrep som er naudsynt til etablering av trafikkanlegg i køyreveg.
b) Terrenget skal revegeterast innan eitt år etter at trafikkanlegget inntil er ferdigstilt.
c) Det er høve til å grave kabel- og leidningsgrøfter innanfor føremålet.

1.4.6 Parkeringsplassar Spp 1-2, private

a) Parkeringsplassar skal asfalterast.
b) Det er høve til å grave kabel- og leidningsgrøfter innanfor føremålet
c) Parkeringsplassar er felles i delområda.

1.5 Landbruks-, Natur- og friluftsføremål

1.5.1 Landbruks- natur og friluftsføremål - Lf

a) Det er ikkje høve til å påføre terreng eller vegetasjon skade, utover lett skjøtselsarbeid og tilrettelegging som fremjar friluftslivet og områdebruken til rekreasjon og ute opphald.
b) Det er høve til å grave kabel- og leidningsgrøfter innanfor føremålet.

1.6 Omsynssoner

1.6.1 Sikringssone - fareområde, energianlegg, 5 m.

Ingen føresegner.

1.6.2 Sikringssone- Frisikt H140_

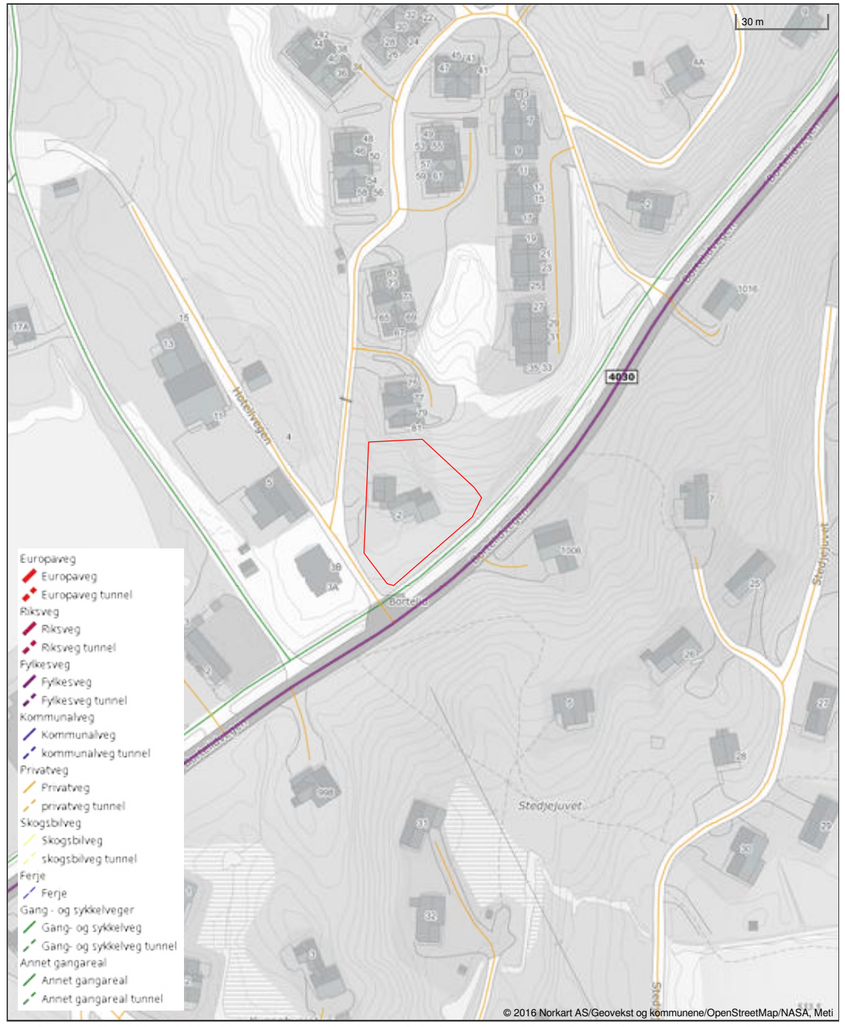
a) Frisiktsone, Heddersvegen x Hotellvegen = 6x45 m, påført plankartet
b) Frisiktsone, o_Sgs x hotellvegen = 8x20 m, påført plankartet.
c) Terreng i frisiktsoner skal ikkje vere høgare enn tilstøytande vegar (bl.a med tanke på snølagring), og at det ikkje skal vere sikthinder som er høgare enn 0,5 m.

Dato 25/11-2020

Utvalsleiar HDU

Utskriftsdato: 15.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 4224 - 9/24//



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

enova

Energiattest

D

Adresse	
Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL	
Dato for energimerking **21.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-357053**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **16735493**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **24**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1998**	Bygningstype **Fritidsbolig**
Bruksareal **132,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **132,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år
205,17

A↑G D

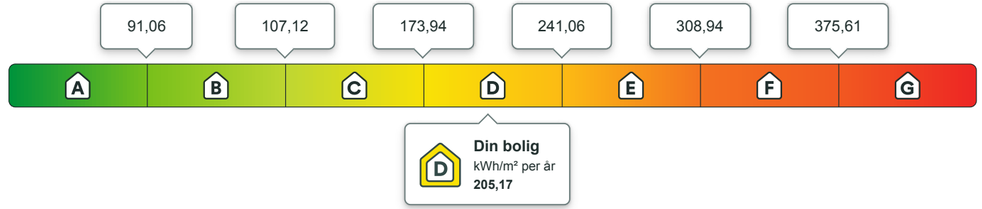
Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
28 052,88	**212,52**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL

Tiltak

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 2: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 5: Montering av peisinnsats i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnsats og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnsats med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Brukertiltak

Tiltak 6: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 15: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 18: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

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 boligjakten 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 tilstands-rapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visnings-dagen. 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 nærområdet

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.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 300
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

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, varmepumper 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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 budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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:
Hotellvegen 2, 4540 ÅSERAL. Gnr. 9, bnr. 24, i Åseral kommune, oppdragsnr.: 2400260090
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95000000, e-post: geir@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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 MinID.

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 budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



Geir Flaa Johansen
Eiendomsmegler / Partner
950 00 000
geir@proaktiv.no

PROAKTIV

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