

PROAKTIV



Tiltalende hytte – solrikt

KVITEFOSSVEGEN 33



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

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

• Heimdalen

Søbstadveien 1, 7088 Heimdalen
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

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

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

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

VESTLAND

• Småstrandgt.

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

• Sandviken

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

• Voss

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

ROGALAND

• Haugesund

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

• Stavanger

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

• Sandnes

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

• Sola

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

• Jæren

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

AGDER

• Kristiansand

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

OSLO

• Briskeby

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

AKERSHUS

• Lørenskog

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

• Lillestrøm

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

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

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

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



BORTEID

Tiltalende hytte med attraktiv og solrik beliggenhet ved alpinanlegget -
Carport og utsikt til alpinbakken

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Kvitefossvegen 33, 4540 Åseral

Gnr./Bnr.: Gnr. 9, bnr. 474, i Åseral kommune

Prisantydning: 3.790.000,-

Omkostninger: 96.100,-

Totalpris: 3.886.100,-

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Selveier

Byggeår: 2018

Rom/soverom: 6/4

BRA: 115 m²

BRA-i: 105 m²

BRA-e: 10 m²

TBA: 42 m²

Garasje/Parkering: Carport.

Tomt: 239 m²

Energimerke: Energiklasse: Oransje C.

INNHold

2	4	6	12
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
26	28	32	124
Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

”

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

Daglig leder / Eiendomsmegler
MNEF: **Asbjørn Svaland**



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

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

KVITEFOSSLIA 33

Meget tiltalende hytte ved alpinanlegget med følgende innhold.

1.etg.: Gang, bod/garderobe, bad, stue og 2 soverom. 2.etg.: Stue/kjøkken, bad og 2 soverom. Carport. Utvendig bod og frittstående bod. 2 terrasser.

Meget attraktiv, barnevennlig og solrik beliggenhet. Flott utsikt direkte mot alpinbakken og skiløypen. Oppkjørte skiløyper, lysløype, alpinanlegg og skistadion samt nydelig turterreng og nytt sentrumsbygg med blant annet butikk og cafe i umiddelbar nærhet. Ski in-ski out. Det kan også nevnes blant annet flotte badeplasser med sandstrand m.m.

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

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN TIL KVITEFOSSVEGEN 33

BYGGEMÅTE

Trekonstruksjon med villmarkskledning. Trevinduer med isolerglass. Inngangsdør bod, tredør. Funksjon OK. Inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK. Balkongdører, tredører med isolerglass. Funksjon OK. Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

Tilstandsrapport basert på innholdskrav til forskrift til avhendingsloven er vedlagt denne salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten før budgivning. Kjøper anses å være kjent med opplysninger som fremgår av tilstandsrapporten, og vil således ikke kunne gjøre gjeldene mangler som fremgår av rapporten.

Tilstandsrapporten er utarbeidet av M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 03.02.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon:
Hytte bygget 2018. Meget attraktiv beliggenhet like ved skiløype og alpinanlegg. Godt utnyttet planløsning og hytte med moderne farger og materialvalg. Hytta fremstår i normal teknisk stand, mindre merknader kommentert. 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. 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. 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. Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no. Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Ingen avvik har fått TG3.

TG2: Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkonger/terrasse er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert. Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm.

Innvendig > Innvendige trapper: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Kun en side, dagens forskrifter tilsier det skal være på begge sider grunnet fallfare mm.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning. Fungerer ved bruk av dusjkabinett.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv: Det er ikke fall mot



UTSIKT DIREKTE TIL
ALPINANLEGGET



sluk. Fungerer ved normalt bruk siden det er dusjkabinett. Vannsøl kan ligge igjen. Det er flislagt oppkant under dørsvill slik at lekkasjesikring mot andre rom ansees tilfredsstillende.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Ikke mulig å se membranløsning i sluken pga murfug i kant over klemring. Dette betyr ikke at den er fraværende, men kan heller ikke kvalitetssikres.

Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon: Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling: Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning. Fungerer ved bruk av dusjkabinett.

Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: Det er ikke fall mot sluk. Fungerer ved normalt bruk. Siden det er dusjkabinett. Vannsøl kan ligge igjen. Det er flislagt oppkant under dørsvill slik at lekkasjesikring mot andre rom ansees tilfredsstillende.

Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon: Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

For de bygningsdeler som har fått tilstandsgrad 2 og 3, og hvor det er påregnelig med tiltak, har bygningssakskynding utarbeidet et estimert kostnadsintervall. Se tilstandsrapport for mer informasjon.

Sammendrag selgers egenerklæring
32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart? Ja, Nye tilbygg. Carport og utvendig bod/terrasse Dør frittstående bod reparert og fungerer ok.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Parkering
Carport.



VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i fritidsboligen

Innhold

1.etg.: Gang, bod/garderobe, bad, stue og 2 soverom.
2.etg.: Stue/kjøkken, bad og 2 soverom.
Utvendig bod og frittstående bod. 2 terrasser.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 105 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 10 kvm
- Totalt BRA: 115 kvm

Standard

Meget tiltalende hytte med sentral og attraktiv beliggenhet ved alpinanlegget. Innhold 1.etg.: Gang med garderobeplass. Praktisk bod/garderobrom med innredning. Pent og romslig bad med dusjkabinett, baderomsinnredning, innredning, wc. Romslig stue med utgang terrasse. 2 soverom. 2.etg.: Stue med peisovn, spiseplass, fantastisk utsikt mot alpinbakken og utgang terrasse. Åpen kjøkkenløsning med lekker innredning fra Sørlandskjøkken. Integrert komfyr, platetopp og oppvaskmaskin. God takhøyde. Pent bad med dusjkabinett, wc, opplegg vaskemaskin og baderomsinnredning. 2 soverom. 1 utvendig frittstående bod på terrasse siden og 1 bod ved inngangspartiet. Carport med isolert tak som har tatt høyde for eventuelt senere utbygging til boligareal. Flotte uteplasser med 2 terrasser.

Oppvarming

Ved og elektrisk. Peisovn i stuen. Varmekabler i gulv i hele 1.etg. med unntak av 2 soverom samt varmekabler i gulv på bad i 2.etg. Varmekabler i gulv i entre og stue 1. etg. og bad 2. etg. er smart styrt ved app.

Energimerking

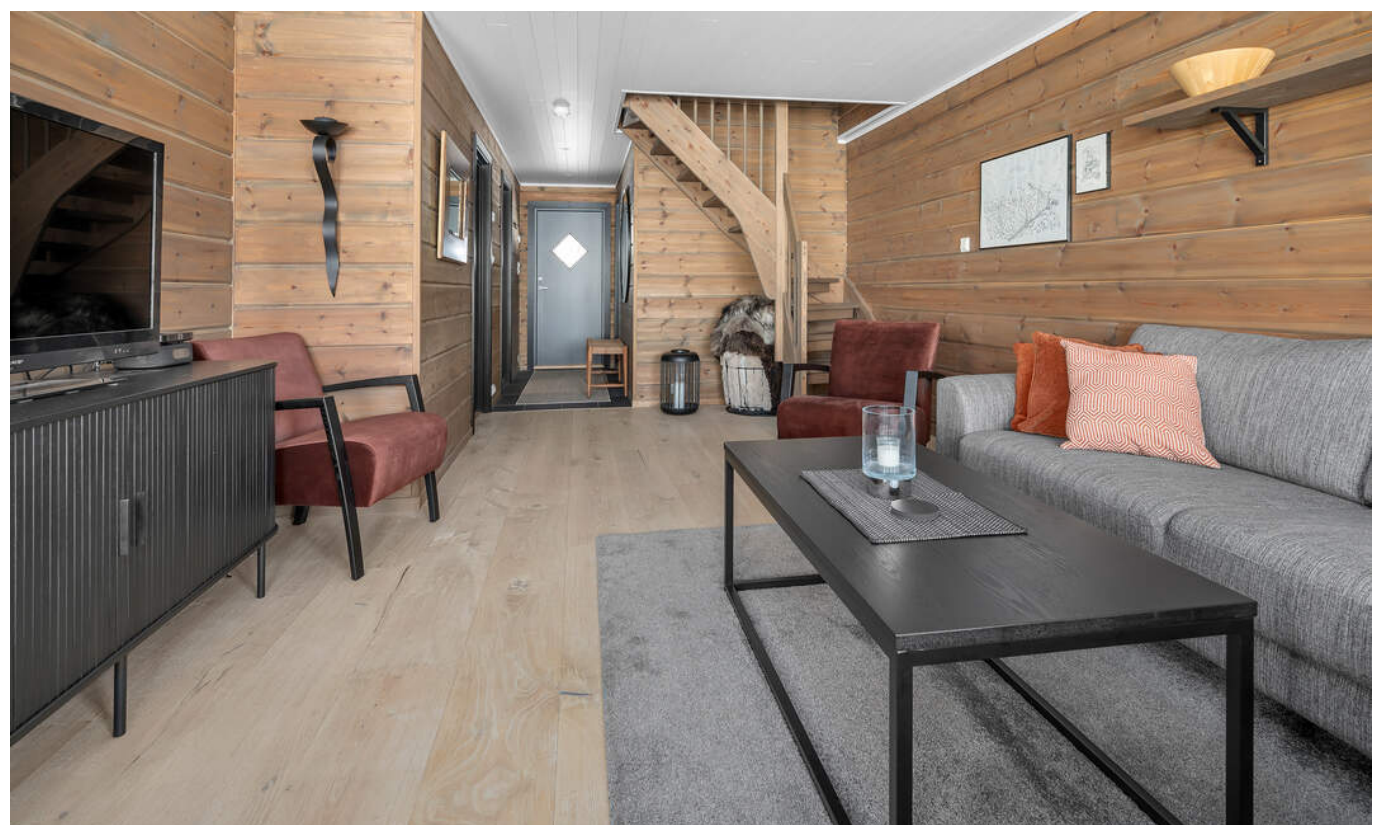
Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

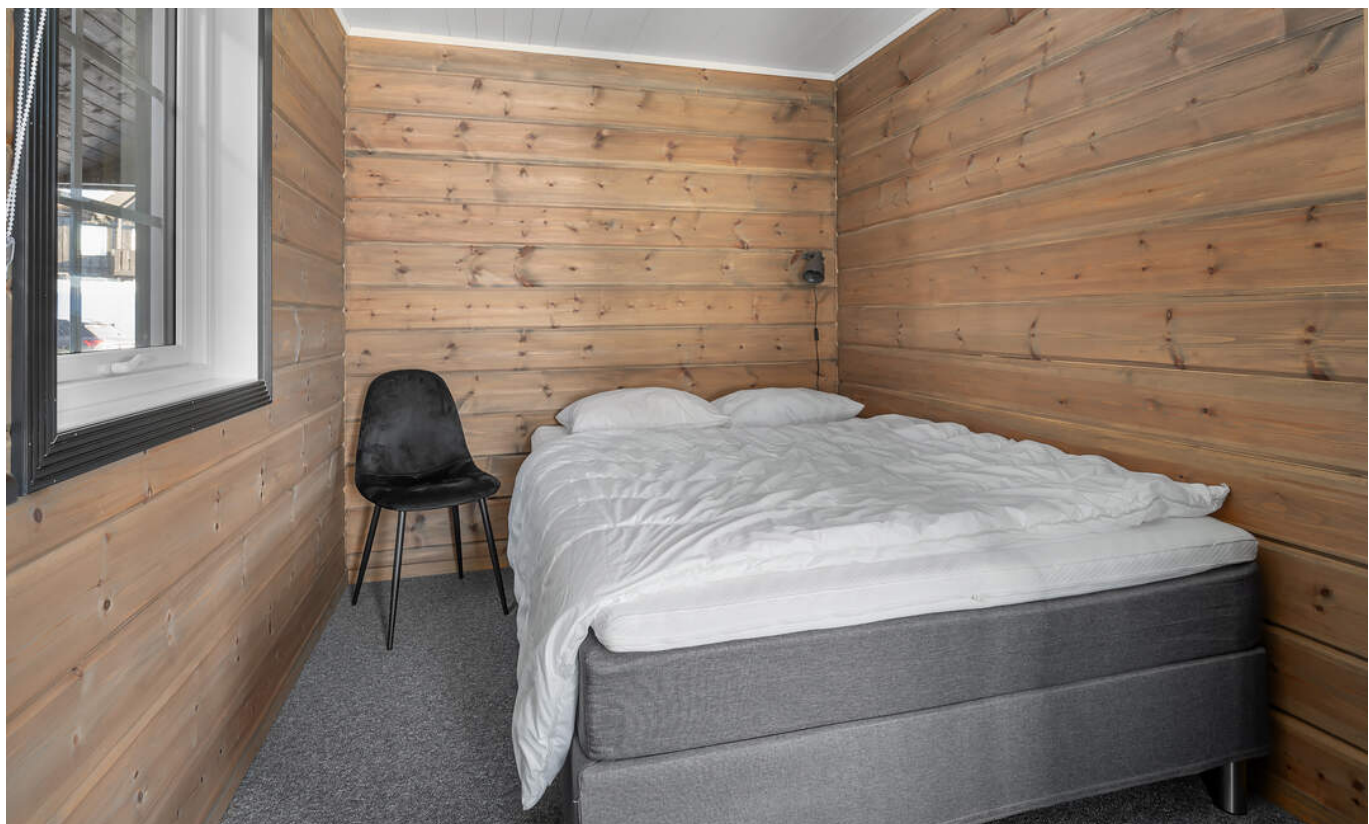








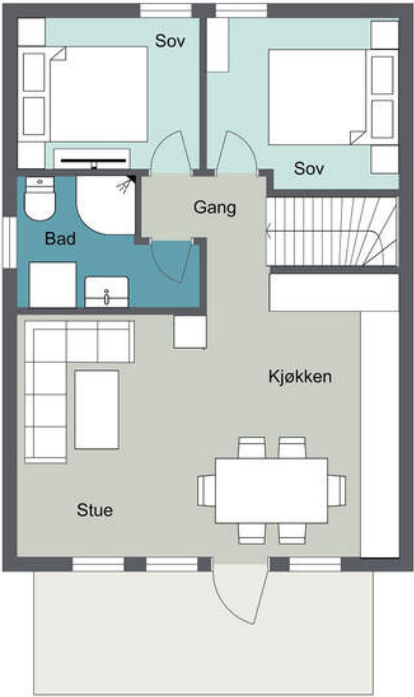






PLANTEGNINGER

PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 239 kvm, Eierform: Eiet tomt

ØKONOMI

Formuesverdi

978 000 for 2023.

Offentlige/kommunale avgifter

Kommunale avgifterkr 11 868

Kommunale avgifter år 2025

Info kommunale avgifter. Beløpet inkluderer abonnementsgebyr vann kr. 2 183,-, abonnementsgebyr avløp kr. 4 968,-, renovasjon kr. 3 710,-, feiing kr. 556,- pr. pipeløp og målerleie kr. 451,-. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk med hhv. kr 41,- pr. m3 for vann og kr. 79,- pr. m3 for avløp.

Faste løpende kostnader

Bortelid Utmarkslag: Frivillig bidrag til løypepreparering og aktivitetstilbud på Bortelid kr. 1 615,- Vei- og brøyteavgift, privat parkering ved hytta kr. 5 736,-

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 08.09.2020. Ferdigattesten gjelder ny fritidsbolig jf. løyve av 19.08.2016. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger

tillatelse for tilbygg til fritidsbolig, datert 02.11.2020. Gjelder carport og ny frittstående bod. Det foreligger ikke ferdigattest på tiltaket. Eventuelle pålegg/søknader som følge av manglende ferdigattest på tiltaket er kjøpers/sameiets risiko og ansvar. Det er avvik mellom godkjente tegninger og dagens planløsning. Det er tegnet inn badstue på bad i 1. etasje. Garderobe i 1. etasje er opprinnelig godkjent som teknisk rom med dør direkte ut. Det ombygde rommet er ikke godkjent for varig opphold. På fasade med inngangsparti er det opprinnelig tegnet inn en dør hvor det i dag er et lite vindu. Terrasse 1. etasje er ikke på opprinnelige tegninger og tiltaket er trolig ikke byggemeldt kommunen. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Utleie

Hytten har ikke egen utleiedel, men kan fritt leies ut.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

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

4224/9/474: Heftelser: 18.09.2002 - Dokumentnr: 5028 - Rettighet. Rettighetshaver: Åseral Idrettslag. Løpenr: 6094537. Leieavtale. Leietid 40 år, med rett til

forlengelse. Gjelder ca 32 da m/ca 5,3 km løypestrase. Med flere bestemmelser. Overført fra: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:463. Gjelder denne registerenheten med flere.

Rettigheter: Ingen rettigheter registrert.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst heftelser i form av erklæringer/avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen. Eiendommen overdras fri for pengeheftelser, med unntak av eventuelle erklæringer, avtaler, servitutter og panteheftelser som fremgår av salgsoppgaven og skal følge med eiendommen ved salg. Kjøpers bank vil få prioritet etter disse.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse (konsentrert), tilhører reguleringsplan for Kvitefossmyra, datert 17.03.2016. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Deler av bygg (utebod) ligger over byggegrensen vist på reguleringskart.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 9 Bnr. 474 i Åseral kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Eiendommen har installert vannmåler. Privat vei. Vei til eiendommen etablert over naboeiendom. Veiretten er ikke tinglyst. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å formalisere avtale vedr. veirett og evt. tinglysning av denne påhviler kjøper.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

3 790 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
94 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 3 790 000,-))

96 100,- (Omkostninger totalt)

3 886 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Kjerneinformasjon

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker 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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Forsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset til eiendommens salgssum, oppad begrenset til 14 millioner kroner. Forsikringen dekker ikke verditap som følge av forekomst av insekter.

Boligkjøperforsikring

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

trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

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.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:
-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

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

ikke er avtalt.

Følgende hvitevarer følger handelen: Kombiskap, kjø- frys, platetopp, komfyr og oppvaskmaskin.

Lov om hvitvasking

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.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk 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).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som 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. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Hege E V Nygaard Ask
Jon Gunnar Ask

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 2,0 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 16 900,-, oppgjørshonorar kr. 11900,-, og markedsføringspakke kr. 11 900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen.

Tinglysing av hjemmel

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.

Salgsoppgave

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

Samarbeidspartnere

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

Informasjon om meglerforetaket

Proffmegleren AS
Org.nr. 933456056
Ansvarlig megler: Geir Flaa Johansen

Dato salgsoppgave
08.01.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Kvitefossvegen 33, 4540 ÅSERAL

14 Feb 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Kvitefossvegen 33

Postadresse

Kvitefossvegen 33

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

01.082020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja

☐ Nei

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

Fra 01.082020

Husk på å inkludere garasje og eventuelt andre tilleggsbygninger når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring-39

Informasjon om selger

Hovedselger

Ask, Hege Elisabeth Vego

Medselger

Ask, Jon Gunnar

Forbehold



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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.



21

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja ☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja ☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

31

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Nye tilbygg Carport og utvendig bod/terrasse Dør frittstående bod reparert og fungerer ok

Boligselgerforsikring

Side 4

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 94524543

Side 5

36

KVITEFOSSVEGEN 33

PROAKTIV.NO

37

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Ask, Hege Elisabeth Vego Nygaard	2025-02-14	Ask, Jon Gunnar	2025-02-14
Identification		Identification	
 Ask, Hege Elisabeth Vego Nygaard		 Ask, Jon Gunnar	



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

Egenerklæringsskjema

Signed by:		
Ask, Hege Elisabeth Vego Nygaard	14/02-2025 16:10:23	BANKID
Ask, Jon Gunnar	14/02-2025 16:15:15	BANKID



ÅSERAL BYGGTJENESTE AS
Austrudsmonen 11
4540 ÅSERAL

Utvikling
Dato: 08.09.2020
Vår ref: 20/01508-3
Dykkar ref:
Sakshandsamar: Aud Sandåker
Telefon:

Ferdigattest jf. Pbl. 21-10 for fritidsbustad gnr:9/474, Kvitefossvegen 33 Bortelid

SØKNADSTYPE:		DOKUMENTDATO:		MOTTEKE DATO:	
Oppmoding om ferdigattest		23.03.2018		17.08.2020 Komplett 27.08.2020	
SPESIFIKASJON:					
GNR.:	BNR.:	FESTENR.:	SEKSJONSNR.:	BYGNINGSNR.:	
9	474			300574495	
VEGNAMN/HUSNR.:					
Kvitefossvegen 33, 4540 ÅSERAL					
BYGNINGSTYPE:			TILTAKETS ART:		
Fritidsbustad					
FERDIGATTEST GJELD:			BRUKSAREAL:		BEBYGD AREAL:
Ny fritidsbustad jf. løyve av:19.08.2016			112 m ²		111 m ² Inkl. parkering
MERKNADAR:					
Ferdigattest vert gjeven med bakgrunn i sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling frå tiltakshavar eller ansvarleg søker, jf. Pbl. § 21-10. Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset. Bruksendring krev særskilt løyve (jf. Pbl § 20-1).					
OPPLYSNINGAR OM TILGANG TIL KLAGE:					
Vedtaket kan klagast på til kommunen, jf. Fvl. § 28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klagen er postlagt innan fristen sitt utløp. Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, gje opp vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskjelege, og dei grunnar du vil føra for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid vert du også beden om å gje opp når denne meldinga kom fram.					

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	38 28 58 00	Internett:	www.aseral.kommune.no
Åseral kommune	Gardsvegen 68,			E-post:	post@aseral.kommune.no
Gardsvegen 68,	4540 Åseral			Org.nr.:	964 966 842
4540 Åseral					

Med helsing

Aud Sandåker
byggesakshandsamar

Brevet er elektronisk godkjend og har derfor ingen signatur.

Kopi til: FRITIDSBYGG AS

Åseral kommune

Dokumentnr: 20/01508-3 Dato: 08.09.2020

Side 2 av 2



Attestert kopi av dok.nr. 2002/5028/39
Uthentet 2025-02-03 13:47

LEIEKONTRAKT

TINGLYST

18 SEPT. 2002

MANDAL TINGRETT
DAGBOKNR.: 5028

mellom

Navn: Grethe Skaiaa, Marit Mæland, Tone Bortelid, Oddrun Bortelid
fødselsnummer: 070248, 121141, 151242, 110246
Breimyrkollen 30, 4628 KRISTIANSAND

("utleiere")

og

Åseral Idrettslag
("leietaker")

1. Bakgrunn:

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

2. Hva leieavtalen omfatter:

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

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

3. Leiesum:

Det skal ikke betales leie for arealet.

4. Utleiers plikter og retter

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



Doknr: 5028 Tinglyst: 18 09 2002 Emb. 039
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM



Attestert kopi av dok.nr. 2002/5028/39
Uthentet 2025-02-03 13:47

5. Leietakers plikter og retter

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

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

6. Varighet av avtalen og oppsigelse

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

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

7. Tvist

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

Som utleier: eller fullmakt

11.06.02... Grethe Skaiaa
dato Grethe Skaiaa

Som leietaker:

30.5.02... ÅIL
dato ÅIL

Rett kopi bokrefins

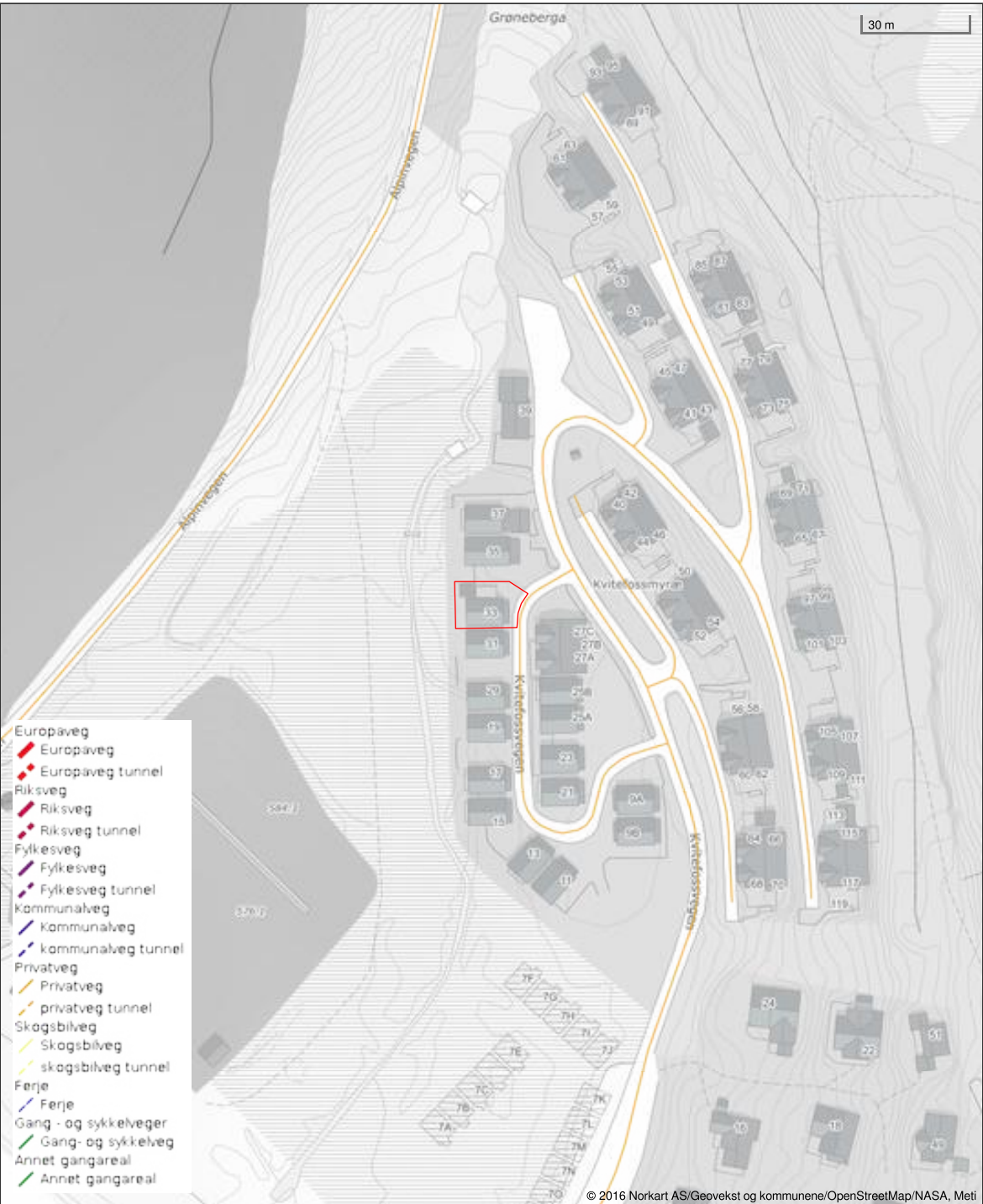
Sign: Ljongsen
Mandal tingrett

VEDLEGG TIL LEIEAVTALE

-I- Kart som viser beliggenheten av skistadion og løypetraseer

Utskriftsdato: 31.01.2025

Vegstatuskart for eiendom 4224 - 9/474//



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.



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 474 i 4224 ÅSERAL kommune			
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	28.01.2025 kl. 13.34	
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	28.01.2025 kl. 13.32	

Adresse(r):

Gateadresse: Kvitefossvegen 33
Gatenr: 1100
Kommune: ÅSERAL
Postkrets: 4540 ÅSERAL

HJEMMELSOPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2020/2846170-1/200 07.08.2020 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
	VEDERLAG: NOK 3 260 000
	Omsetningstype: Fritt salg
	ASK HEGE ELISABETH VEGO NYGAARD
	FØDT: 04.10.1964 IDEELL: 1/2
	ASK JON GUNNAR
	FØDT: 14.03.1962 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2002/5028-1/39 18.09.2002	RETTIGHET
	Rettighetshaver: ÅSERAL IDRETTSLAG
	LØPENR: 6094537
	LEIEAVTALE
	Leietid 40 år, med rett til forlengelse
	Gjelder ca 32 da m/ca 5,3 km løypetrase
	Med flere bestemmelser
	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
	Overført fra: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 463

2020/2846198-1/200 07.08.2020 21:00	PANTEDOKUMENT
	Beløp: NOK 3 500 000
	Panthaver: NORDEA EIENDOMSKREDITT AS

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 28.01.2025 13:34 - Sist oppdatert 28.01.2025 13:32
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 474 i 4224 ÅSERAL kommune

ORG.NR: 971 227 222

2022/1330617-1/200 23.11.2022 08:03 **PANTEDOKUMENT VED BYTTE AV BANK**

Beløp: NOK 3 500 000
Panthaver: Flekkefjord Sparebank
ORG.NR: 937 894 627
Panthaver: VERD BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 994 322 427
ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

2016/877660-1/200 27.09.2016 **REGISTRERING AV GRUNN**
Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4224 GNR: 9
BNR: 463

2020/996917-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**

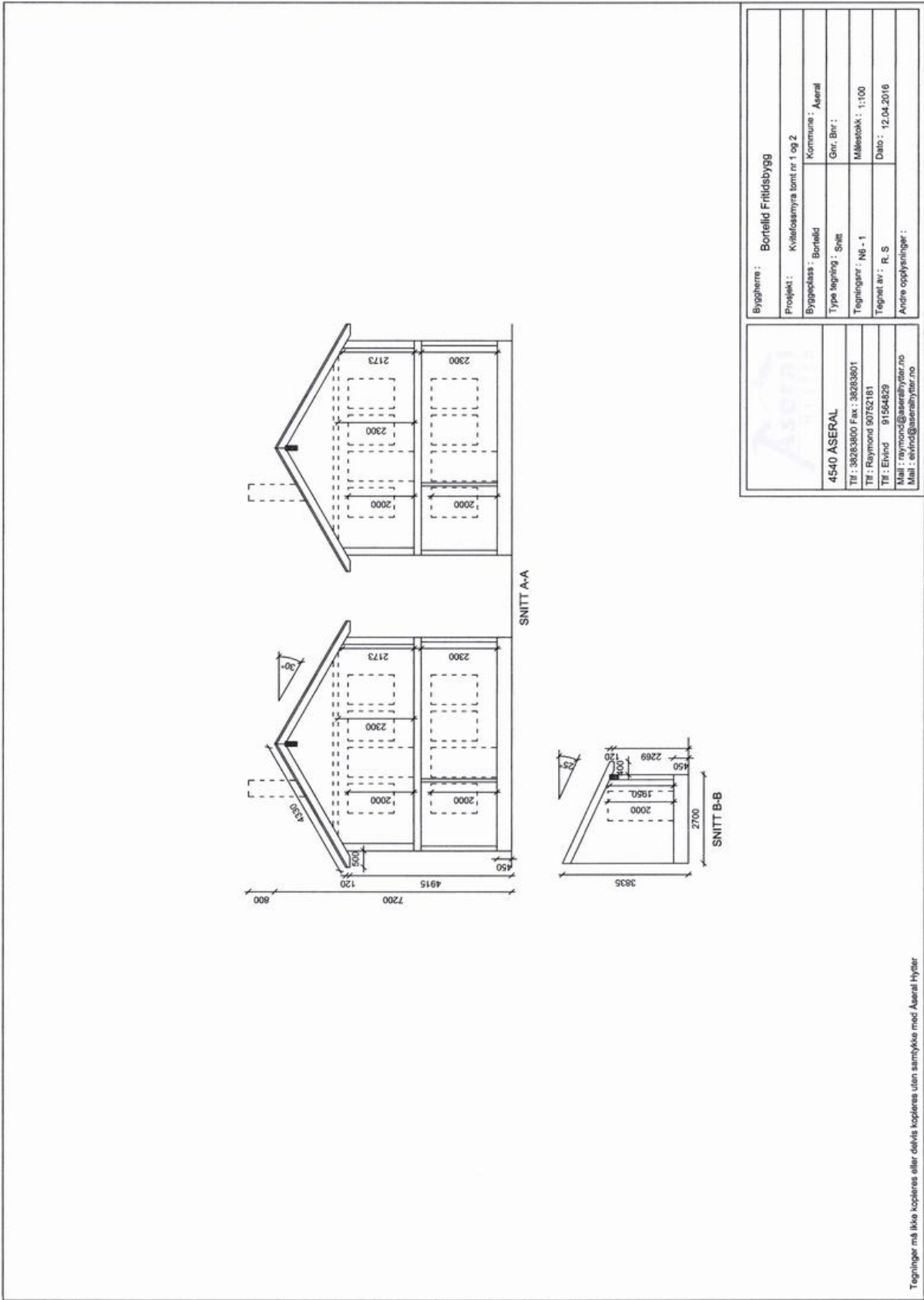
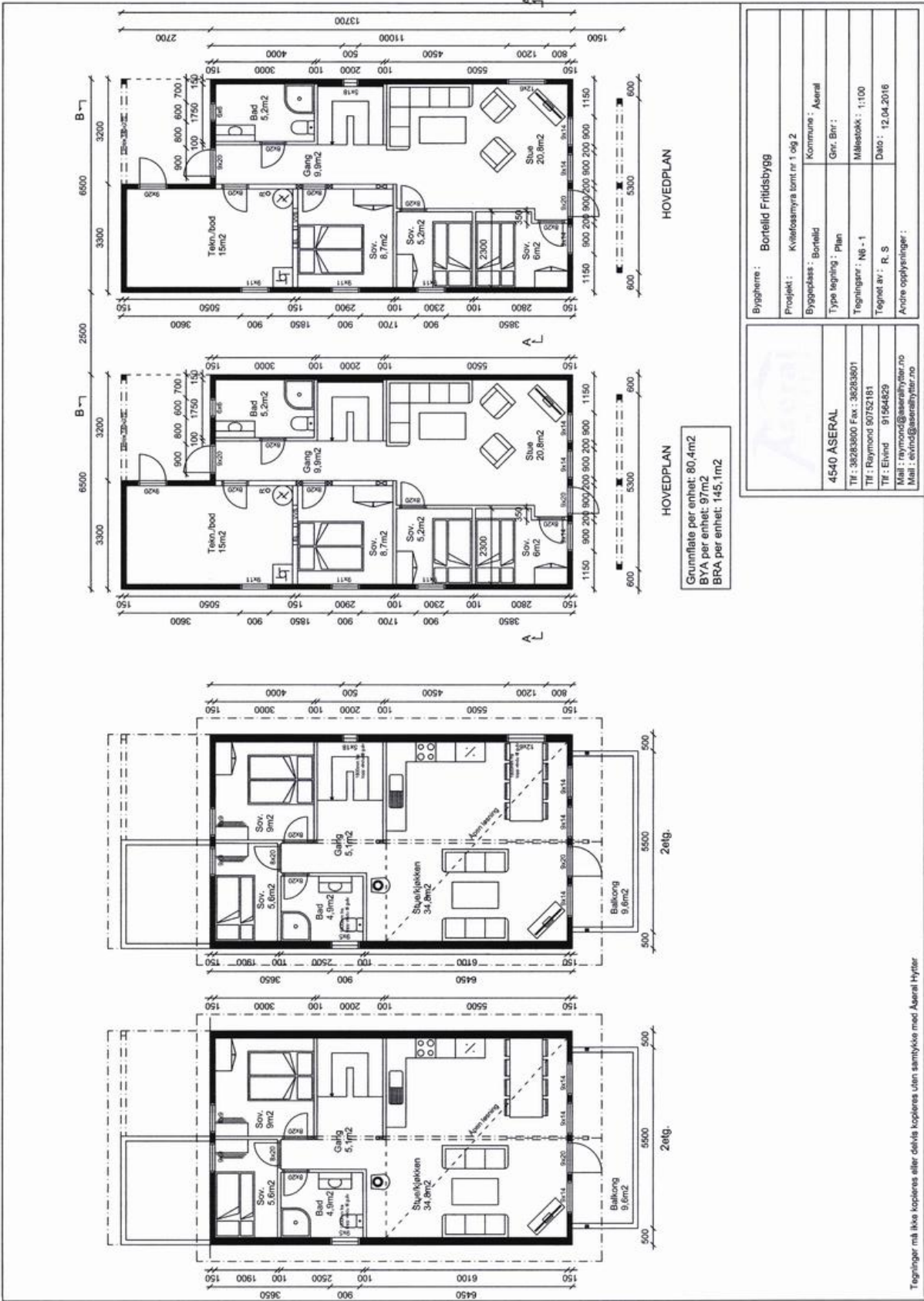
Tidligere:
KNR: 1026 GNR: 9 BNR: 474

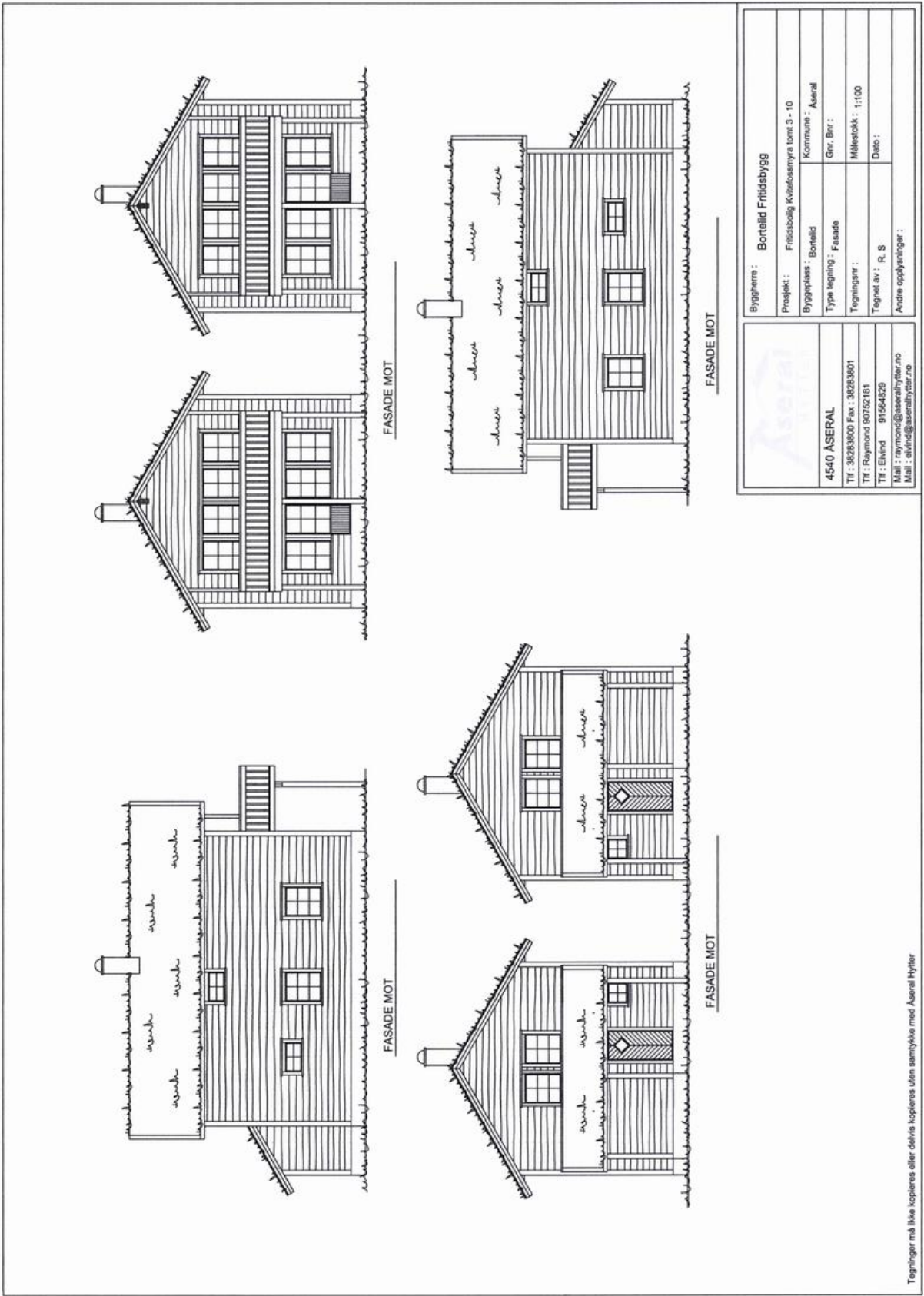
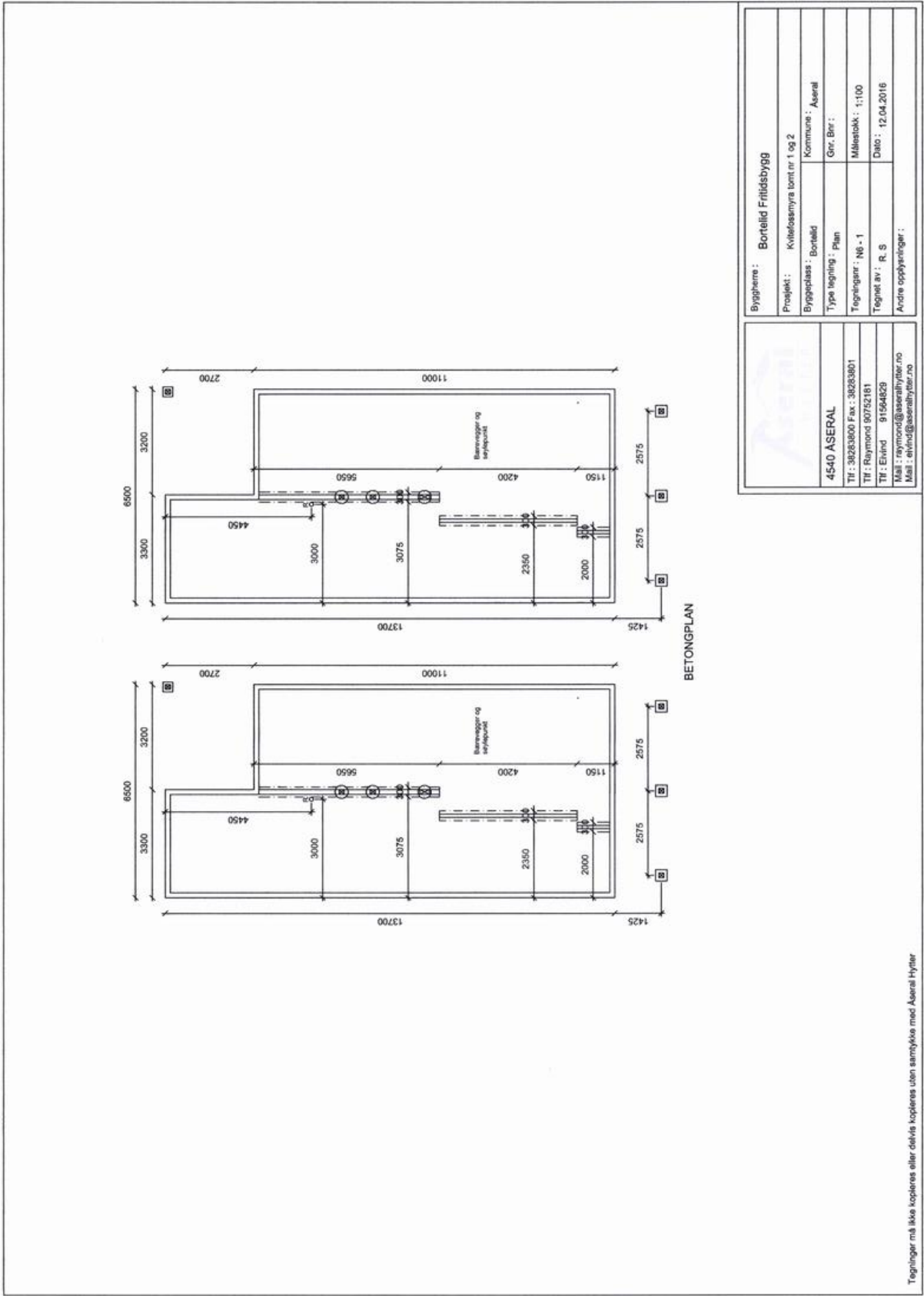
EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

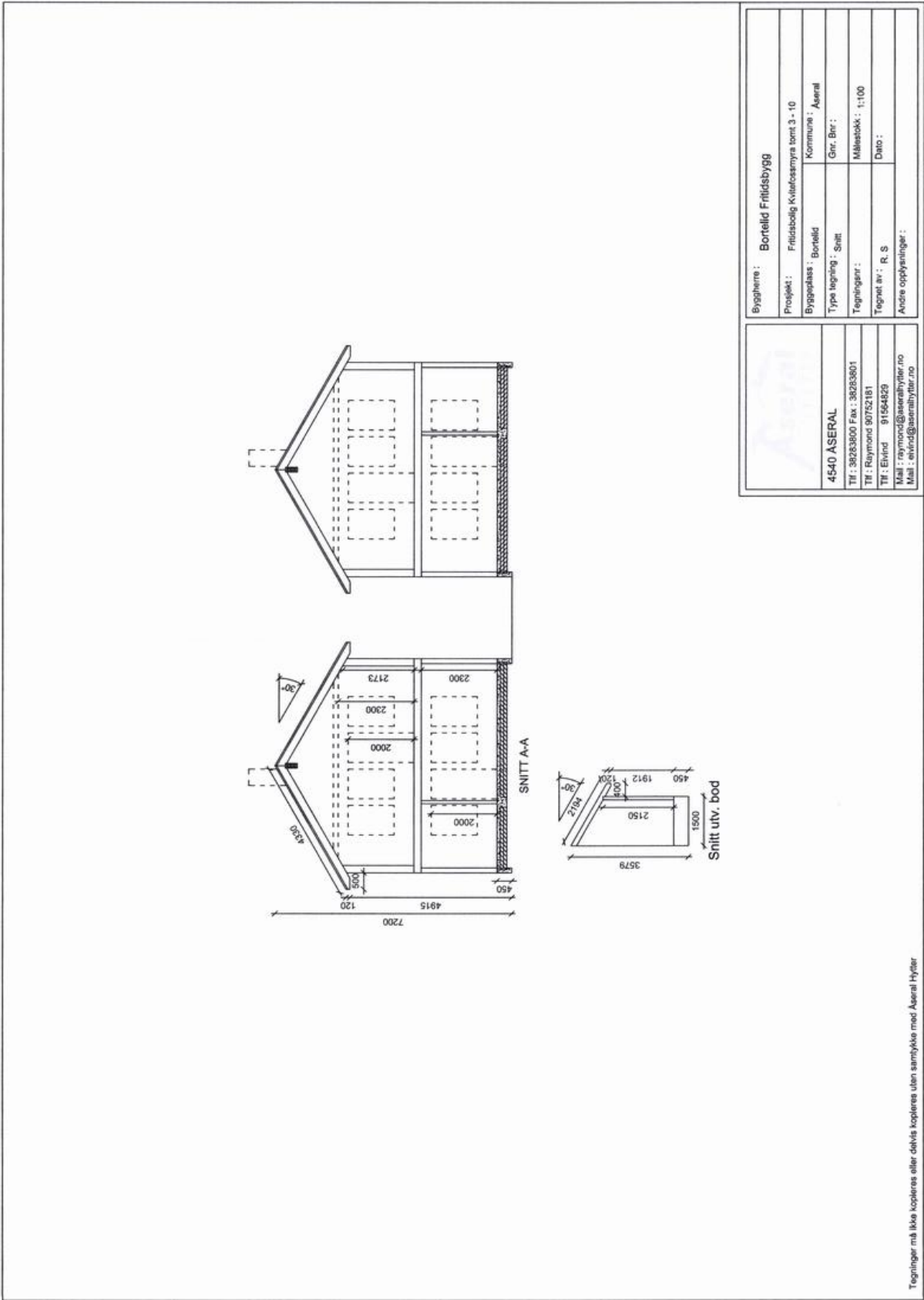




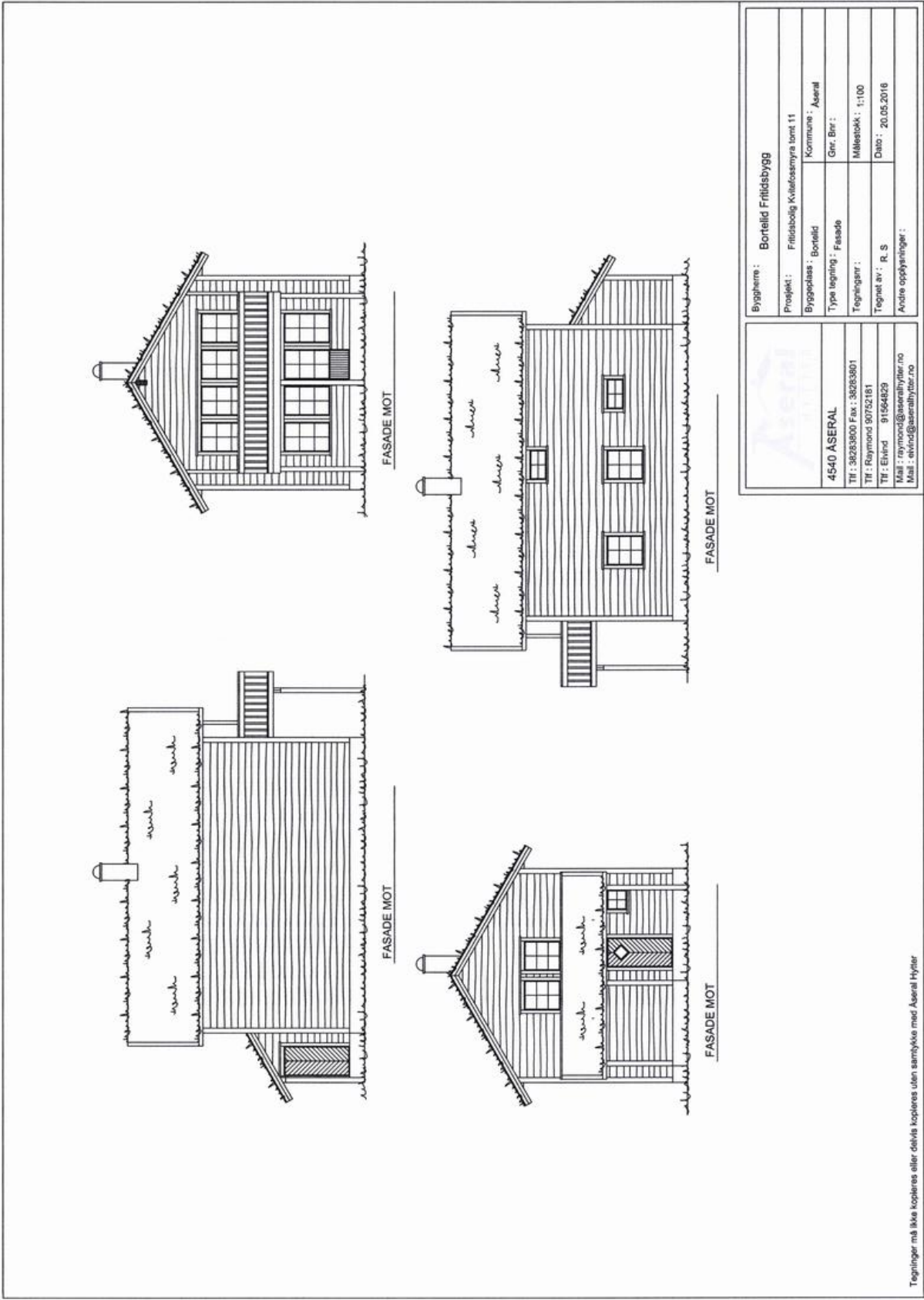
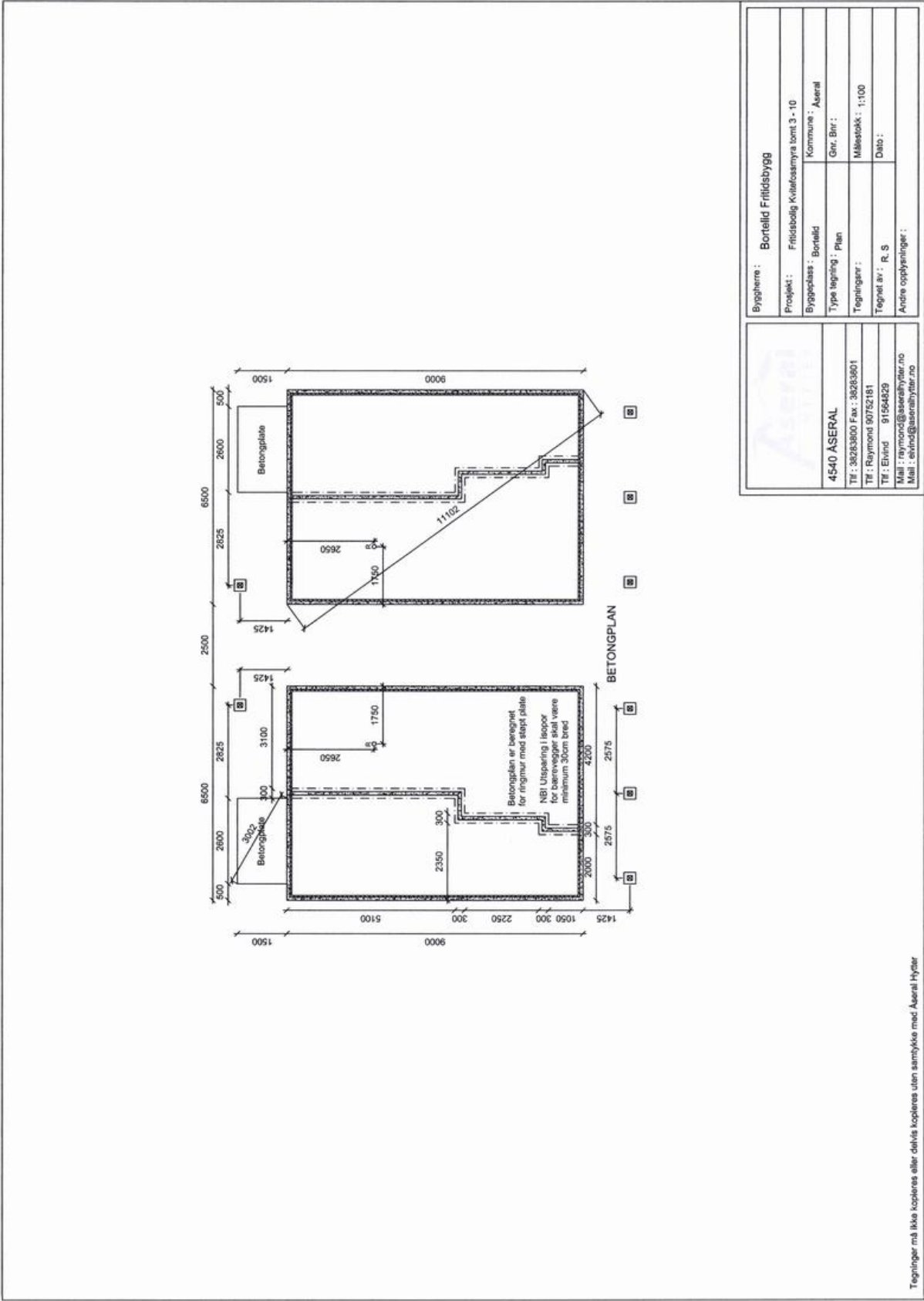


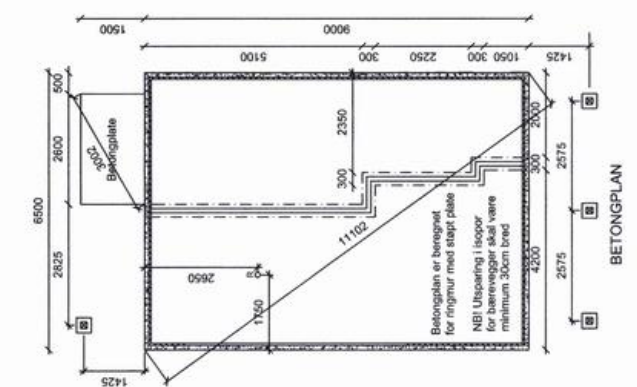


Tegninger må ikke kopieres eller delvis kopieres uten samtykke med Aseral Hytter



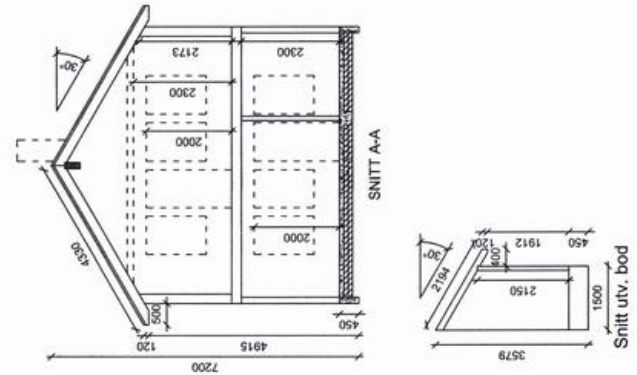
Tegninger må ikke kopieres eller delvis kopieres uten samtykke med Aseral Hytter





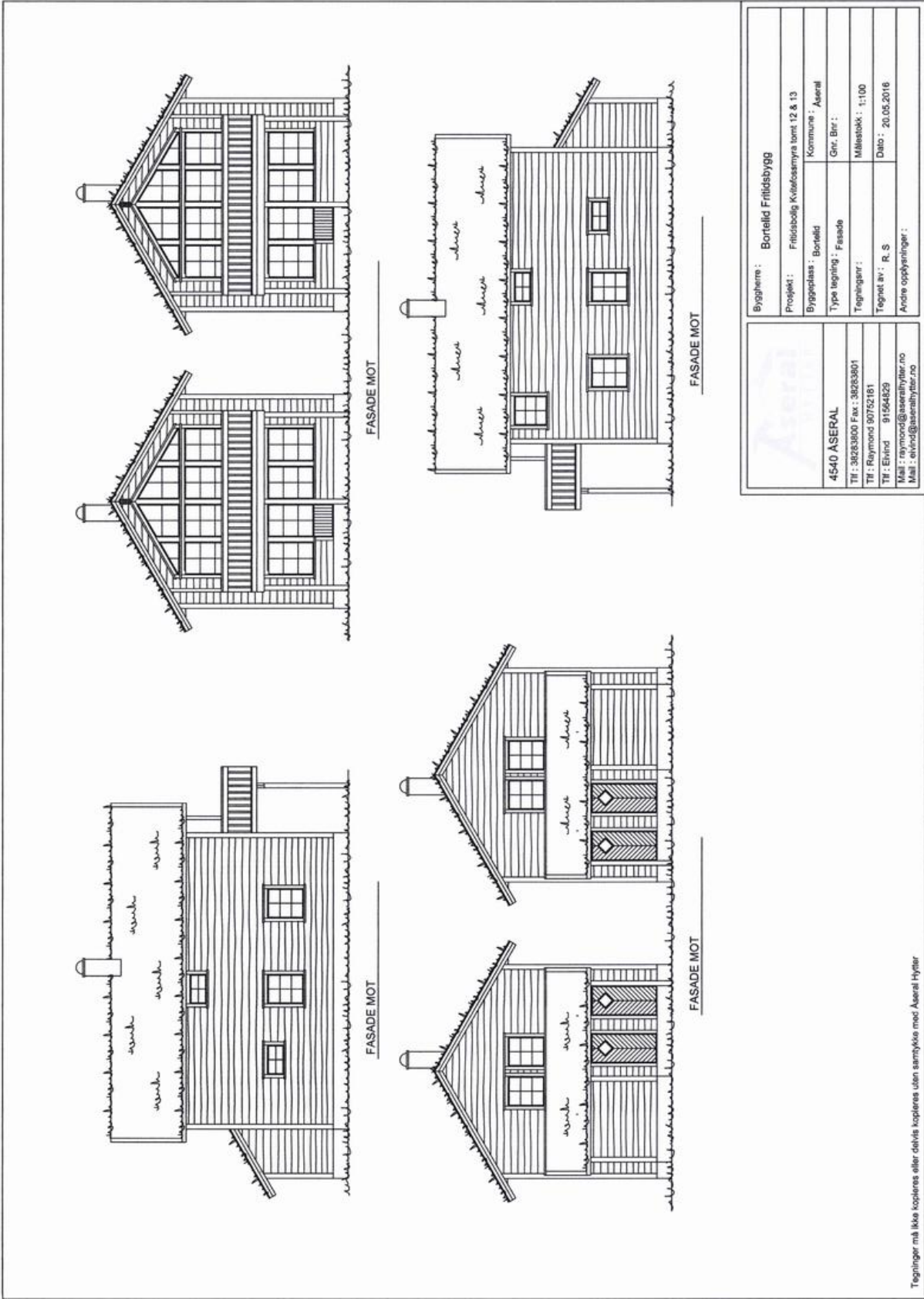
4540 ASERAL TF: 382833000 Fax: 382833001 TF: Raymond 90732181 TF: Elvind 91944629 Mail: raymond@aseralfar.no Mail: elvind@aseralfar.no		Bysphere: Borettd Fjeldsbygg Prosjekt: Frisiddega Kvaldassmyra tomt 11 Byggeklasse: Borettd Kommune: Aseral Type lagging: Plan Gnr. Bnr: Målestokk: 1:100 Tegningstittel: Tegnet av: R. S Dato: 20.05.2018 Andre opplysninger:
--	--	---

Tegninger må ikke kopieres eller delvis kopieres uden samtykke med Aseral Hyllar



Byggherre:	Borteld Frilandsbygg	
Prosjekt:	Frilandsbygdskulefasana 1000	Kommune: Asersdal
Bygghedlaga:	Borteld	
Type bygning:	Skule	Gnr. Bnr:
Tegningar:		Målestokk: 1:100
Tegnet av:	R. S	Dato: 20.05.2016
Andre opplysningar:		

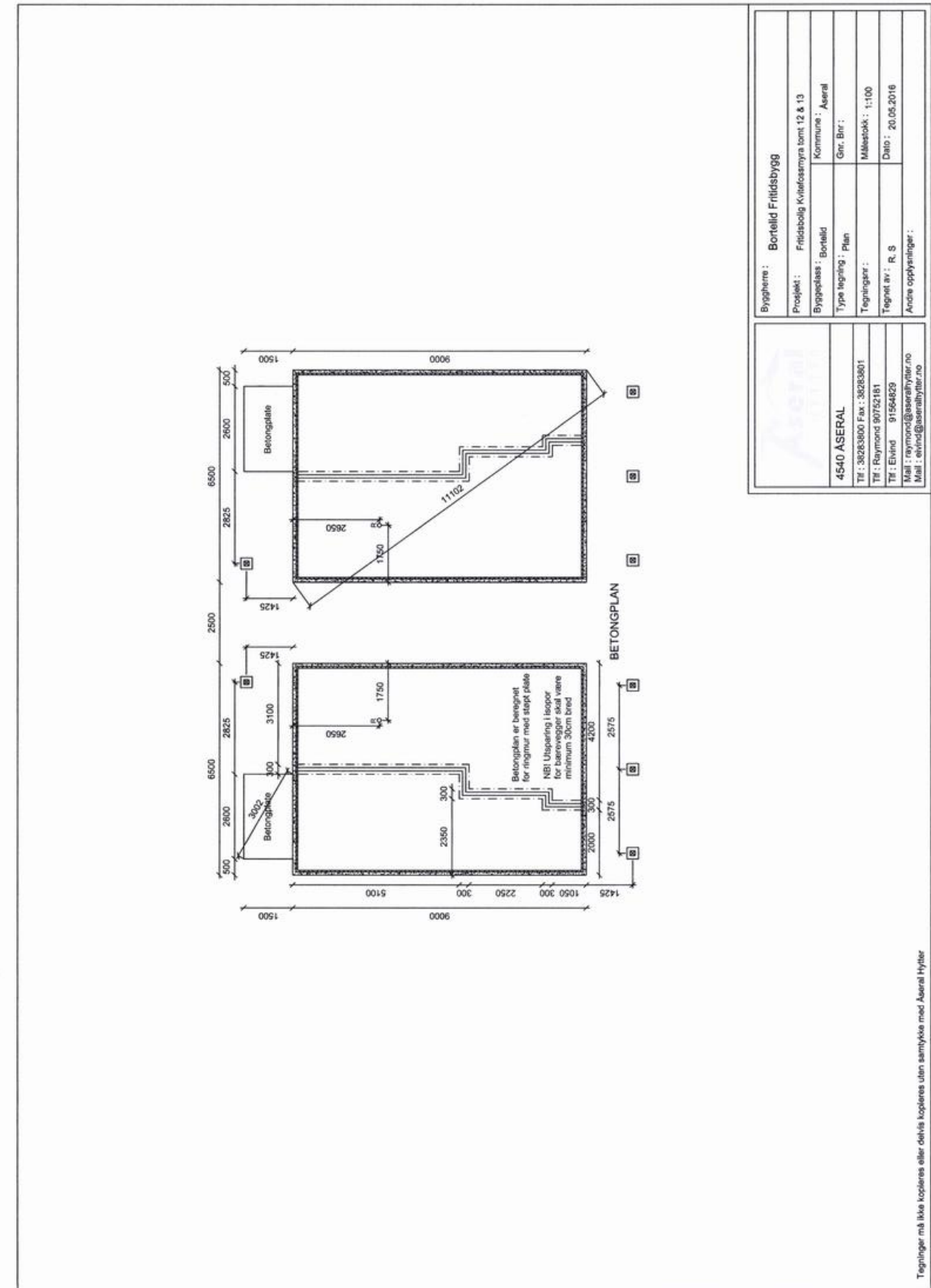
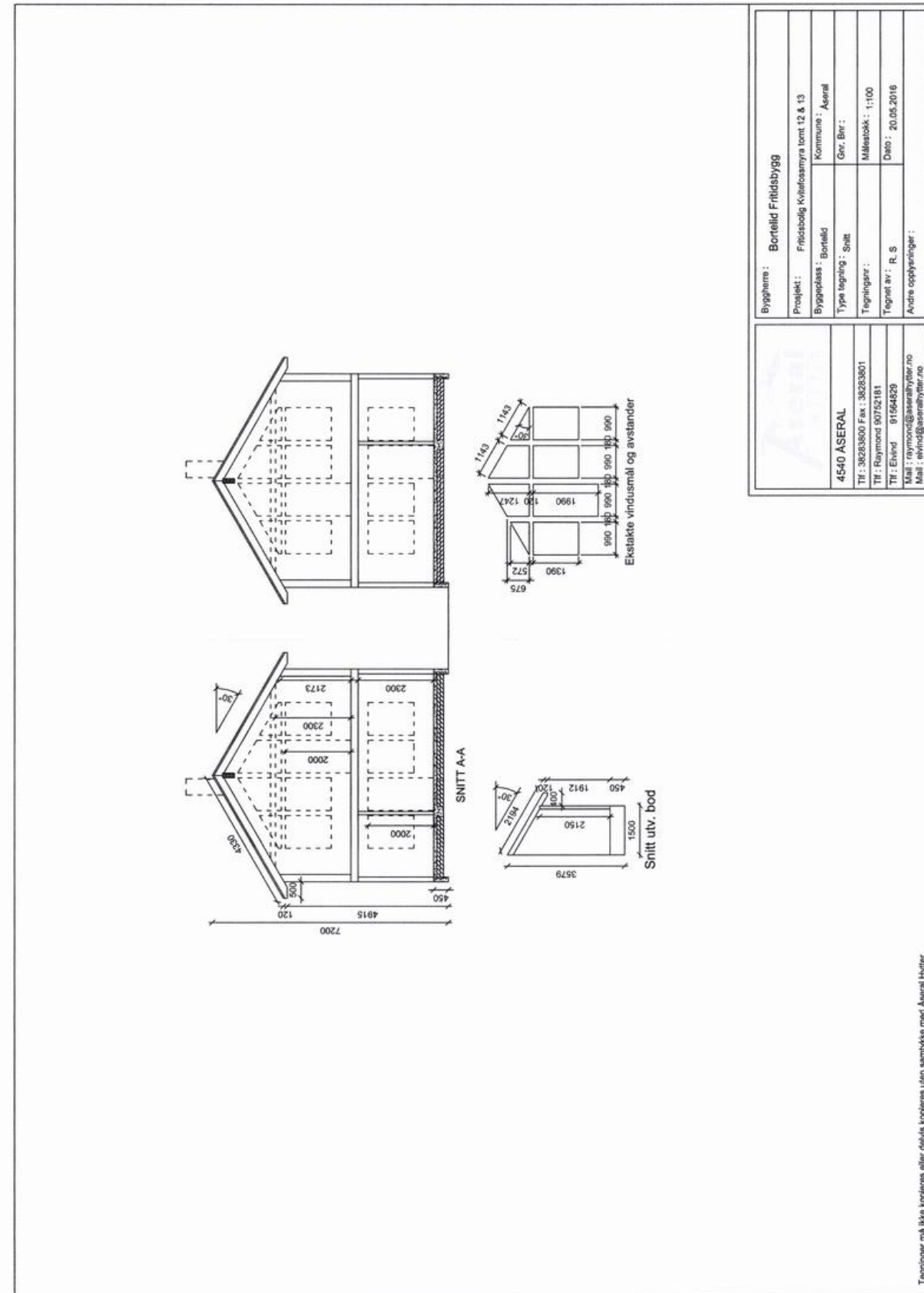
Tegninger må ikke kopieres eller delvis kopieres uten samtykke med Asoral Hyster



Tegninger må ikke kopieres eller delvis kopieres uten samtykke med Åseral Hytter

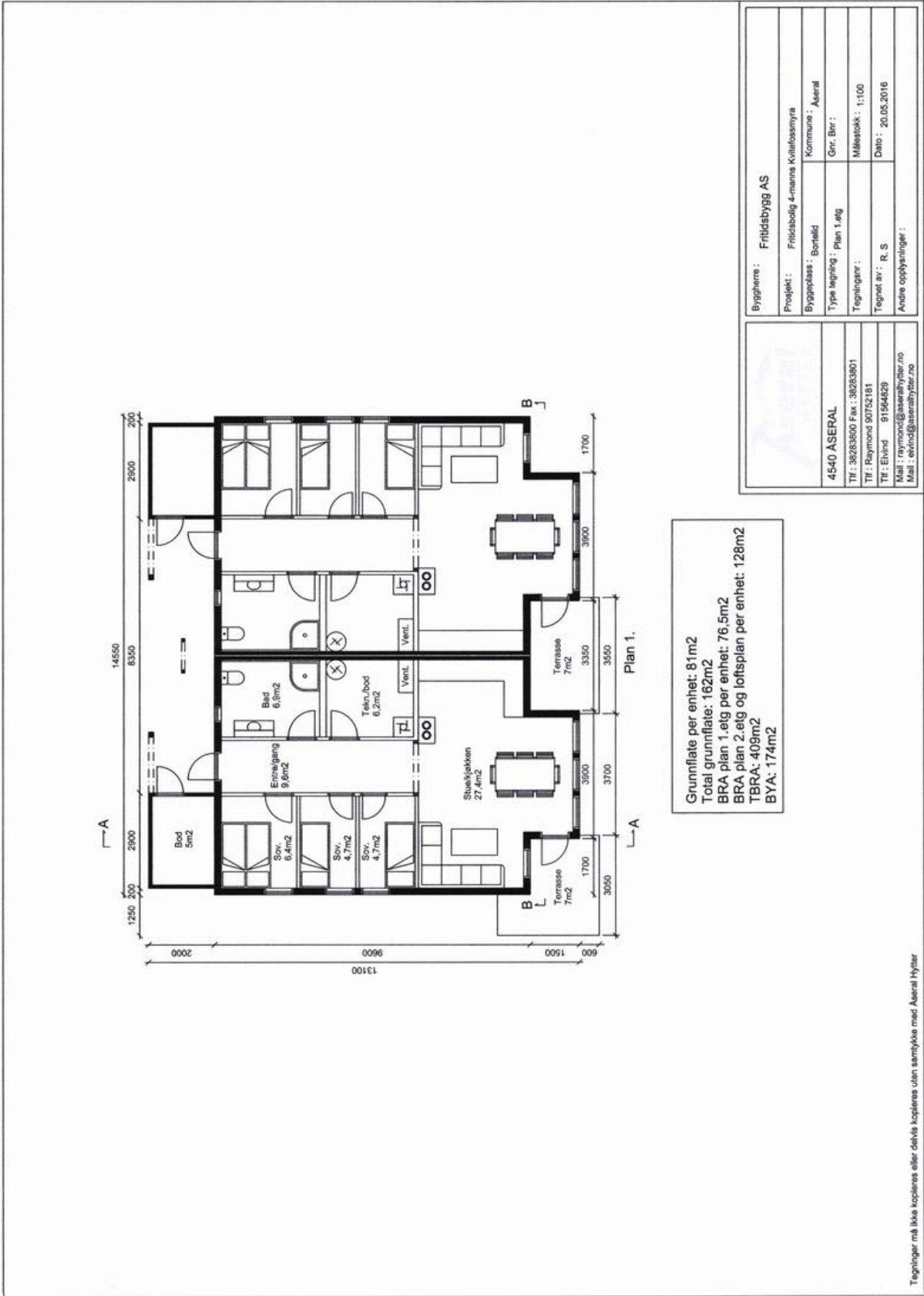


Tegninger må ikke kopieres eller delvis kopieres uten samtykke med Åseral Hytter



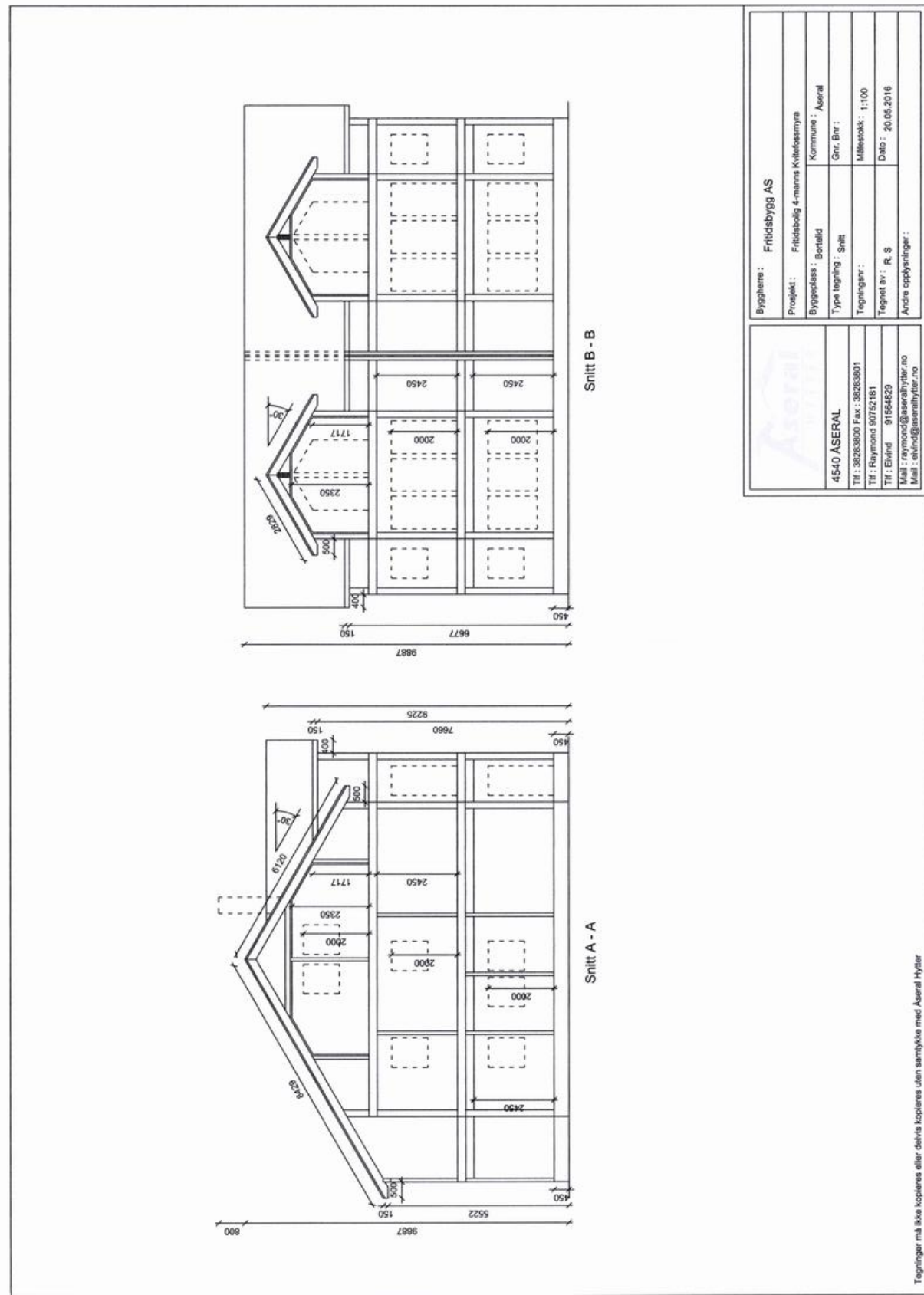
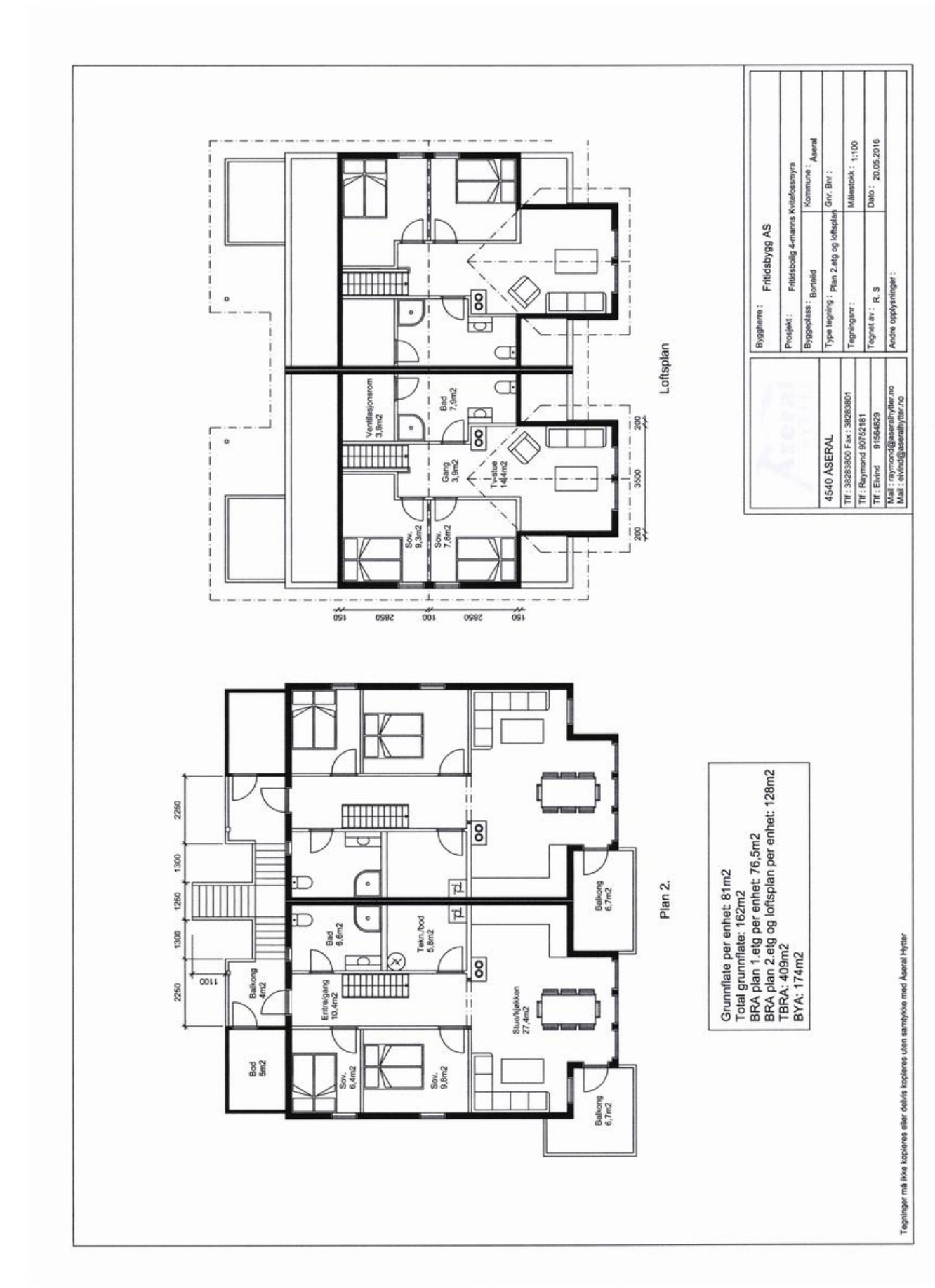


Tegninger må ikke kopieres eller delvis kopieres uten samtykke med Aseral Hyter



Grunnflate per enhet: 81m²
Total grunnflate: 162m²
BRA plan 1. etg per enhet: 76.5m²
BRA plan 2. etg og loftsplan per enhet: 128m²
TBRA: 409m²
BYA: 174m²

Tegninger må ikke kopieres eller delvis kopieres uten samtykke med Aseral Hyter



BORTELID UTMARKSLAG SA

Kapellodden 2

4540 ÅSERAL

bu@bortelid.no

www.bortelid.no



9474000

Hege Elisabeth Vego Nygaard

Ask

Kastellgata 36

4514 MANDAL

Telefon: 38133400

Bankkonto: 2801.18.22950

Foretaksregisteret: 870 231 792MVA

Faktura 32656

Fakt.dato: 20.11.2024

Lev.dato: 20.11.2024

Vår ref: vei@bortelid.no

Ordre nr: 29690

Ordre ref:

Kontrakt ref:

Forfall: 04.12.2024

Eiendom: Kvitefossvegen 33 (9/474)

Varenr.	Varenavn	Antall	Enh	Pris	Mva	Beløp
Avgifter Bortelid 2025						
Fra 2024 er det innført bestillingstjeneste for alle hytter med privat parkering med unntak av Alpinvegen, Kvitefossvegen og Austre-Vestre Hola. Se mer info på www.bortelid.no/broyting						
For utfyllende informasjon om hva som inngår i Vei- og Brøyteavgift se www.bortelid.no/broyting . Der finner du gjeldene kontaktinf o, reglement og rutiner, priser og info om tilleggstjenester som strøing og oppsetting av brøytestikker.						
Husk å melde fra om adresseendring og eierskifte til VEI@BORTELID.NO						
Ved spørsmål som ikke er relatert til brøyting og vei ta kontakt med servicesenteret på SERVICE@BORTELID.NO						
1	Fjellparkavgift, løypepreparering og aktivitetstilbud på Bortelid			25 %		1 292,11
12	Vei- og brøyteavgift, privat parkering ved hytta			25 %		4 589,00
Grunnlag 25 % mva:		5 881,11	Mva. 25 %:	1 470,28	Sum netto:	5 881,11
					Sum mva:	1 470,28
					Avrunding:	-0,39
					Total:	7 351,00

Betalingsinformasjon

Beløpet blir trukket via avtalegiro på forfallsdato.



Åseral kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/474

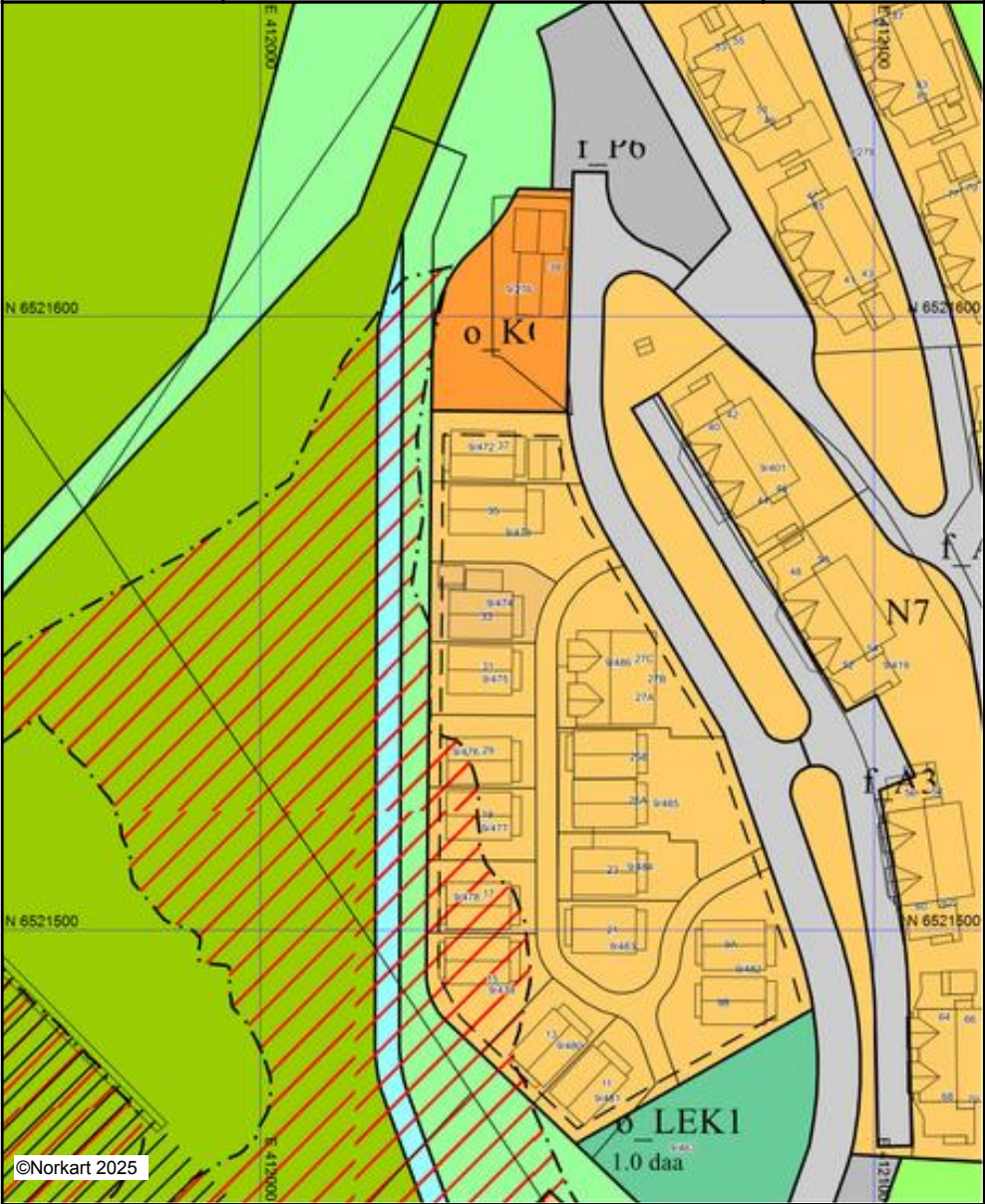
Adresse: Kvitefossvegen 33

Utskriftsdato: 31.01.2025

Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



©Norkart 2025

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
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL Fritidsbebyggelse - konsentrert Skianlegg Øvrige kommunaltekniske anlegg Lekeplass Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn Veg Parkeringsplasser med bestemmelser Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1 Turveg Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf Friluftsfelt Reguleringsplan- Bruk og vern av sjø og va Friluftsområde Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12 Faresone - Flomfare Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200 Regulerings- og bebyggelsesplanområde Planens begrensning Faresonegrense Formålsgrense Byggegrense Planlagt bebyggelse Regulert senterlinje Abc Påskrift feltnavn Abc Påskrift areal



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 31.01.2025

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	474	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Kvitefossvegen 33, 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	☒ Kommunedelplaner
☒ Reguleringsplaner	
Plantyper uten treff	
☐ Kommuneplaner under arbeid	☐ Kommunedelplaner under arbeid
☐ Reguleringsplaner under bakken	☐ Reguleringsplaner over bakken
☐ Reguleringsplaner under arbeid	☐ Reguleringsplaner bunn
☐ Reguleringsplaner under arbeid i nærheten	☐ Bebyggelsesplaner
☐ Bebyggelsesplaner over bakken	☐ Bebyggelsesplaner under bakken
☐ Midlertidige forbud	

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/_TekstId%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	Delareal 138 m² Arealbruk Erverv,Nåværende
	Delareal 101 m² Arealbruk Idrettsanlegg,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/_Tekstid%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	Delareal 101 m ² Arealbruk Idrettsanlegg,Nåværende
	Delareal 138 m ² Arealbruk Erverv,Nåværende

Reguleringsplaner

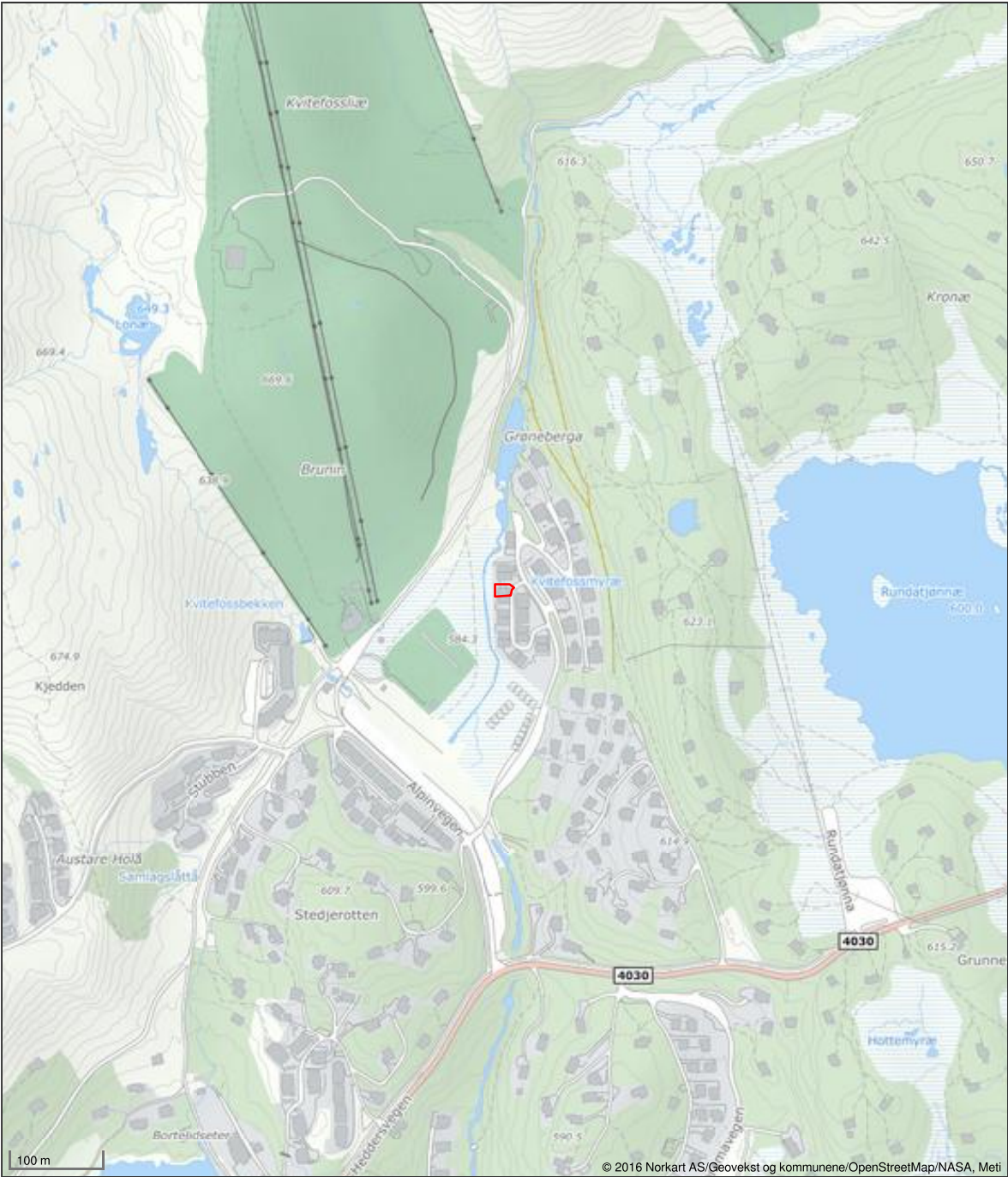
Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20110070
Navn	DETALJREGULERINGSPLAN FOR KVITEFOSSMYRA
Plantype	Detaljregulering
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	17.03.2016
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/474/Kvitfossmyra%20-%20%c3%b8resegner%20signert%20-%20mindre%20endring%2013.10.21.pdf
Delarealer	Delareal 239 m ² Formål Fritidsbebyggelse-konsentrert Feltnavn N6

Utskriftsdato: 31.01.2025



Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/474//



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.

Nabolagsprofil

Kvitofossvegen 33

Høyde over havet

586 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 36 min 🚗
🚗	Bortelid skisenter Linje 178	6 min 🚶 0.5 km
🚗	Bortelid Linje 178	12 min 🚶 0.9 km

Avstand til byer

Kristiansand	1 t 36 min 🚗
Arendal	1 t 56 min 🚗
Stavanger	3 t 33 min 🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Bortelid Alpinsenter	6 min 🚶
🚗	Bortelid	13 min 🚶

Vintersport

- Alpin
- Bortelid Skisenter
 - Avstand til nærmeste bakke: 100 m
 - Skitrekk i anlegget: 6



Aktiviteter

Bortelid Skiskytterstadion	8 min 🚶
Frisbeegolf	8 min 🚶
Minigolf	12 min 🚶

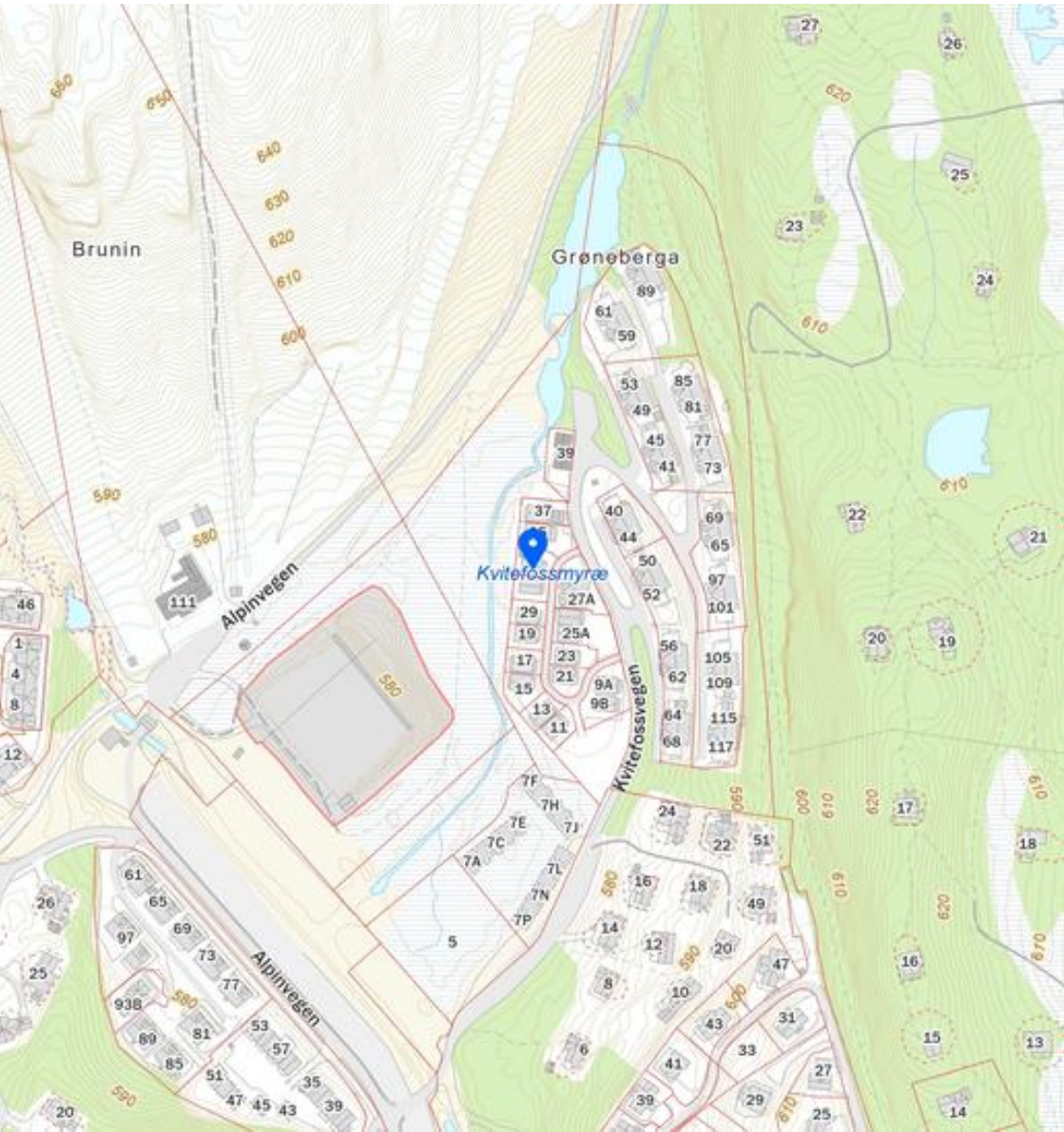
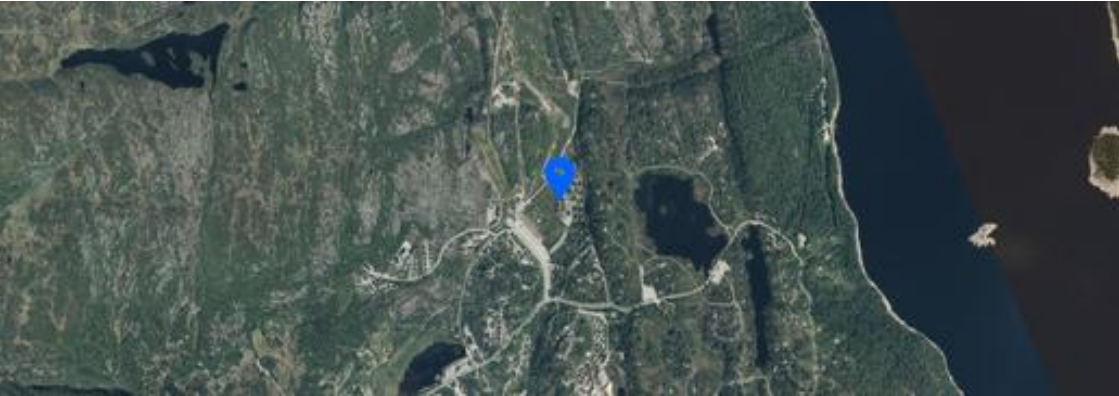
Sport

🏐	Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	13 min 🚗 10.8 km
🏐	Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	28 min 🚗 27.7 km

Dagligvare

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

 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

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.

Elendomsdata (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	239.3
Etablert dato	27.09.2016	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skylid	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

☒ Tinglyst

☒ Bestående

☐ Seksjonert

☐ Har fester

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Under sammenslåing

☐ Klage er anmerket

☐ Jordskifte er krevd

☐ Grunnforurensning

☐ Kulturminne

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Avtale/Vedtak om gr.erverv

Frist fullføring:

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.for.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	9/474
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	26.10.2018 03.01.2019	2014/266		9/277 (-1344,3), 9/463 (1344,3) 9/8, 9/8/1321, 9/8/1323, 9/59, 9/473, 9/474, 9/475, 9/476, 9/477, 9/478, 9/479, 9/480, 9/481, 9/482, 9/483, 9/484, 9/485, 9/486
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	31.08.2018 10.10.2018	2016/402		9/277, 9/463, 9/472, 9/473, 9/474
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	31.08.2018 10.10.2018	2016/402		9/277, 9/463, 9/473, 9/474, 9/475
Kvalitetsheving for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	31.08.2018 10.10.2018	2016/402		9/277, 9/463, 9/474, 9/475, 9/476, 9/477, 9/478, 9/479
Trinn i fullføring av oppmålingsforretning Annen forretningstype	12.01.2018 12.01.2018	2014/266		9/277 (-1357,5), 9/463 (1357,5) 9/8, 9/59, 9/473, 9/474, 9/475, 9/476, 9/477, 9/478, 9/479, 9/480, 9/481, 9/482, 9/483, 9/484, 9/485, 9/486
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	12.10.2016 12.10.2016	2016/402	Tinglyst 18.10.2016	9/463 (-364), 9/473 (363,9) 9/277, 9/472, 9/474
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	13.09.2016 13.09.2016	2016/402	Tinglyst 30.09.2016	9/463 (-239,3), 9/474 (239,3) 9/277
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	13.09.2016 13.09.2016	2016/402	Tinglyst 30.09.2016	9/463 (-206,2), 9/475 (206,2) 9/277, 9/474
Fradeling av grunneiendom Oppmålingsforr.	02.07.2014 23.07.2014	2014/266	Tinglyst 31.07.2014	9/277 (-4909), 9/463 (4909) 9/8, 9/59, 9/473, 9/474, 9/475, 9/476, 9/477, 9/478, 9/479, 9/480, 9/481, 9/482, 9/483, 9/484, 9/485, 9/486

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6521552.99	412035.2		Ja	239.3	

Tinglyste Eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
ASK HEGE E V NYGAARD F041064*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kastellgata 36 4514 4514 MANDAL	Bosatt (B)
ASK JON GUNNAR F140362*****	Hjemmelshaver (H) 1/2	Kastellgata 36 4514 4514 MANDAL	Bosatt (B)

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

Side 1 av 3

Vedlegg

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)

Åseral kommune: Grunneiendom 4224-9/474



Utskriftsdato: 31.01.2025 09:04

Adresse

Vegadresse: Kvitefossvegen 33

Adressetilleggsnavn:

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

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	300574495		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Igangsettingstillatelse (IG)	19.08.2016
2	300574495	1	Tilbygg	Igangsettingstillatelse (IG)	02.11.2020
3	300835665		Garasjeuth.anneks til fritidb (182)	Igangsettingstillatelse (IG)	02.11.2020

1: Bygning 300574495: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Igangsettingstillatelse 19.08.2016

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	111,8
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	111,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	111
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	19.08.2016	22.08.2016

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Kvitefossvegen 33	H0101	9/474	111,8	8	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	54	54	0	0	0
H01	0	0	57,8	57,8	0	0	0

2: Bygningsendring 300574495-1: Tilbygg, Igangsettingstillatelse 02.11.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	19
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	19
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	

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

Side 2 av 3

74

KVITEFOSSVEGEN 33

PROAKTIV.NO

75

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Åseral kommune: Grunneiendom 4224-9/474

 **Norkart**
Utskriftsdato: 31.01.2025 09:04

Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	20
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	02.11.2020	09.11.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Kvitefossvegen 33	H0101	9/474	19	0	0	0	

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	19	19	0	0	0

3: Bygning 300835665: Garasjeuth.anneks til fritidb (182), Igangsettingstillatelse 02.11.2020

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	4,8
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	4,8
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning		BTA Totalt	
Avløp		Bebyggd areal	6,4
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

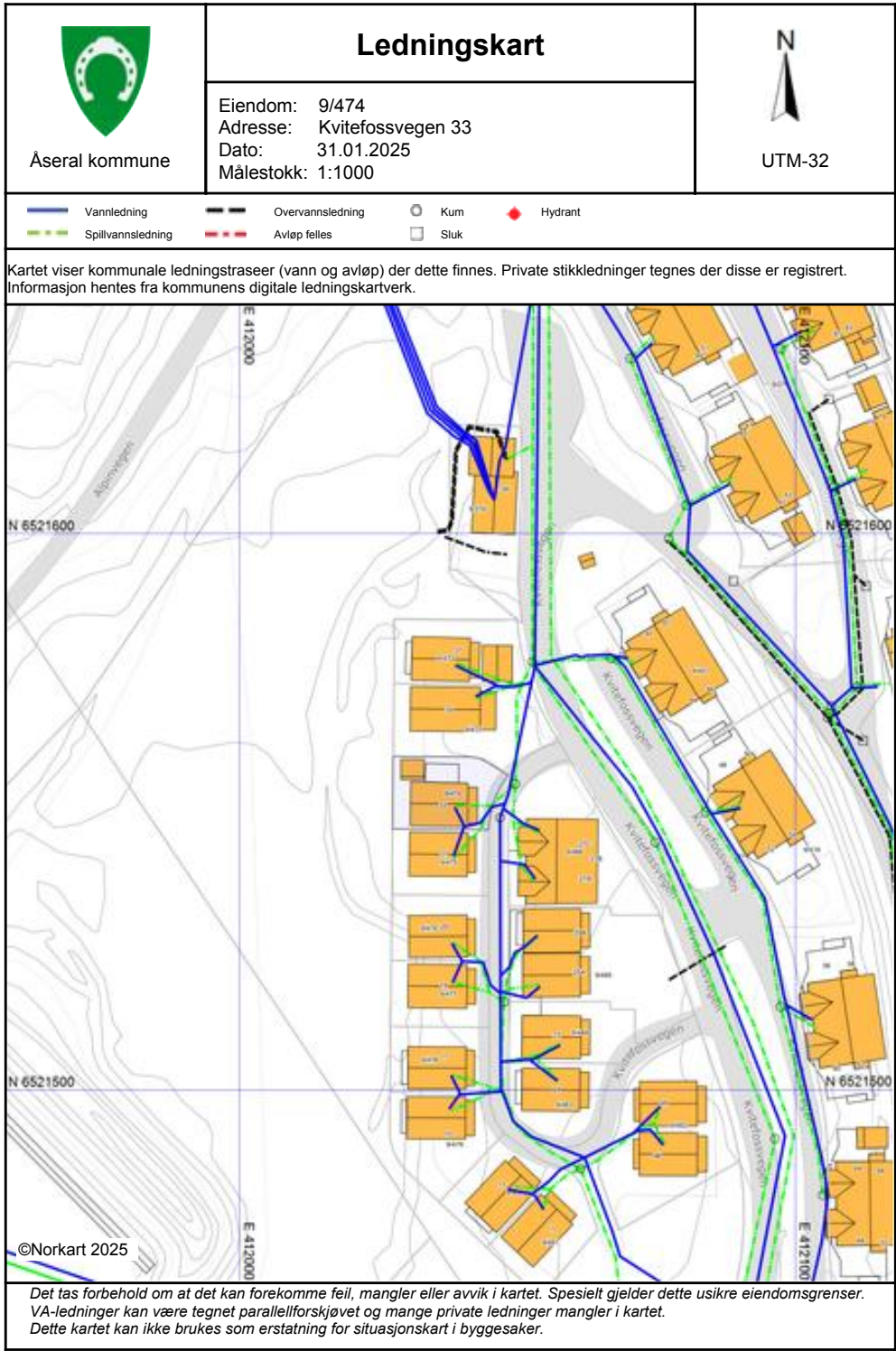
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Igangsettingstillatelse	02.11.2020	09.11.2020

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert		-	9/474	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	4,8	4,8	0	0	0



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

**REGULERINGSFØRESEGNER –
DETALJREGULERING FOR KVITEFOSSMYRA, BORTELID.**

PLAN ID: 070

Reguleringsføresegner datert:

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

Godkjent i kommunestyret den 17.03.2016

Mindre endring datert 22.04.20 (sak 20/20)



Foto: Lasse Liestøl

§ 1 FORMÅL

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

Bygg og anlegg - § 12-5, pkt. 1

Fritidsbustader - konsentrert (N2 og N5-N7)

Fritidsbustad – frittliggande (FF1)

Øvrige kommunaltekniske anlegg (o_KOM)

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

Skianlegg (SKI 1-2)

Leikeplass (o_LEK)

Varmestove/Fritidsbustad (N1)

Næring/Fritidsbustad (N3 og N4)

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

Veg (o_V1-2, f_A3-4)

Gang-/sykkelveg

Annan veggrunn – teknisk anlegg

Parkeringsplassar (o_P1-3, f_P4-6)

Grønnstruktur - § 12-5, pkt. 6

Turveg (skiløype)

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

Friluftsmål

Friluftsområde vatn

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

Friluftsområde i sjø og vassdrag

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

Hensynssoner - § 12-6

Flom (H320_1)

Høyspentanlegg (H370_2)

§ 2 FELLESFØRESEGNER

§ 2.1 Terrengrtilpassing

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

§ 2.2 Vegetasjon

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

§ 2.3 Universell utforming

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

§ 2.4 Renovasjon

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

§ 2.5 Murar

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

§ 2.6 Fysiske tiltak i vassdrag

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

§ 2.7 Straum/fiber

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

§ 2.8 Frådeling

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

§ 3 REKKEFØLGEKRAV

§ 3.1 Vegar og annan kommunalteknisk infrastruktur

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

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

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

3.1.3 Lukking av bekk/opparbeiding av kulvert 1 og opparbeiding av parkeringsplass o_P1 skal utførast før det kan gjevast byggeløyve til bygg i utbyggingsområde N1 og N3 og innan det er gitt byggeløyve til 50% av einingane innan kvart av utbyggingsområda N2, N4, N5 og N6.
Kulvert 1 skal dimensjonerast i tråd med flomrapport, Sweco datert 19.11.15.

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

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

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

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

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

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

§ 3.2 Leikeområde, o_LEK1
Leikeområdet skal opparbeidast med tilhøyrande utstyr og leikeapparat før det kan gjevast byggjeløyve for bygg i utbyggingsområde N4, N5 og N6 og innan det er gitt byggeløyve til 50% av einingane innan kvart enkelt av utbyggingsområda N1, N2 og N3.

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

§ 3.3 Turstiar/Skiløyper
Omlegging og opparbeiding av skiløype skal utførast før det blir gjeve byggjeløyve for bygningar i utbyggingsområde N1.

§ 3.4 Byggeområder- Fritidsbustader , varmetove/næring/fritidsbustader (N1-N6) og SK11-2
Før utbygging skal det utarbeidast ein situasjonsplan for området som skal følgje søknad om tiltak. Situasjonsplanen skal vere i målestokk 1:500. Planen skal vise erosjonssikring mot flom, plassering av bygg, disponering av ubebygd areal, atkomstløyving/-forhold, areal til parkering, terrengbearbeiding med eksisterande og nytt terreng, murar/gjerde over 0,5 meter, beplantning.

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 4.2 Fritidsbustader frittliggande – FF1
For hovudhytta er maks BYA på110 m2 og med mønehøgde på inntil 5,5 meter frå gjennomsnittlig planert terreng.
I tillegg til hovudhytta kan det byggast bod (frittliggande eller i tilknytning til hovudhytta) med BYA på inntil 15 m2 og maksimal mønehøyde på 3,8 meter.

§ 4.3 Fritidsbustader – N2, N5-N7
Innafor området kan det byggast fritidsbustader.

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

Næring/fritidsbustader (N3 og N4)
Innanfor området er det tillatt etablering av bygg for kombinert formål. 1-2 etasje er regulert til næring med tilhøyrande anlegg. I 2 etasje kan det tillatast fritidsbustader. Etsjehøgde og bærekonstruksjon skal vere tilpassa næringsføremålet.

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

Innan føremålet næring kan det etablerast butikk, aktivitets-/servicebedrifter og kontor. Etablering av lager større enn 20% av det totale arealet i kvar etasje oppfyller ikkje krav til næringsformålet. Det er ikkje tillatt med fritidsbustader til utleige eller hotell i 1 etasje for å ivareta næringsformålet.

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

Varmestove/fritidsbustader (N1)

Innanfor området N1 kan det byggast servicebygg med varmestove, garderobeanlegg, publikumsarena/tribune, kontor, kiosk/dagligvarebutikk, forretningar, kafe og tilhøyrande sanitæranlegg. Det kan tillatast fritidsbustader i 2 etasje. Etasjehøgde og bærekonstruksjon skal vere tilpassa næringsføremålet. Alle takformer er tillatt.

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

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

§ 4.4 Skianlegg, SKI 1-2

Delområde SKI1

Innan området kan det tillatast bygg og anlegg knytt til drift av alpinanlegget og aktivitetar knytt til drift av alpinanlegget. Det er ein føresetnad at ny varmestove vert etablert i N1.

Tomt	Grad av utnytting	Tillatt mønehøgde
SKI 1	Inntil 600 m2	9m

Delområde SKI2

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

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

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

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

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

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

Skiløypetraseane kan asfalterast og det kan byggast ljøsmaster i området.

§ 4.5 Kommunaltekniske anlegg o_KOM

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

§ 4.6 Annan særskilt angitt bebyggelse og anlegg

Det er ikkje tillatt med bygg i dette området. Byggegrense mot kulvert og bekk er 2 meter.

Kulvert 1

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

Kulvert 2

Bekk skal leggjast i inntaksrøyr inn mot kulvert 1. Minimum kapasitet ø 1200.

§ 4.7 Leikeplass o_LEK1

Leikeplassen skal opparbeidast med et variert aktivitetstilbod. Innafor området skal det etablerast aktivitets- og leikeinstallasjonar, grillplass og sitjegrupper.

§ 5 SAMFERDSELSANLEGG OG TEKNISK INFRASTRUKTUR

§ 5.1 Veg (o_V1-2, f_A3-4)

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

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

Alle veggar skal asfalterast.

Trekkroyr for fiber/gateljos skal leggjast i samband med opparbeiding av veg og før asfaltering.

§ 5.2 Gang- /sykkelveg

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

§ 5.3 Annan veggrunn – teknisk anlegg

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

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

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

§ 5.4 Parkering (o_P1-3, f_P4-6)

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

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

Parkering f_P6 er felles parkeringsplassar for N7.

Alle parkeringsplassar skal asfalterast.

§6 GRØNNSTRUKTUR

§ 6.1 Skiløype

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

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

Det kan byggast ljosmaster langs skiløypetraseen.

§ 7 LANDBRUKS-, NATUR- OG FRILUFTSFORMÅL SAMT REINDRIFT

§ 7.1 Generelt

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

§ 7.2 Friluftsområde

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

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

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

§ 7.2 Friluftsområde – vatn

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

§ 8 BRUK OG VERN AV SJØ OG VASSDRAG

§ 8.1 Friluftsområde i sjø og vassdrag

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

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

§ 9 HENSYNSSONER

§ 9.1 Flom H320_1

Hensynssona viser alternativ flomveg ved flom utan nødavløp.

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

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

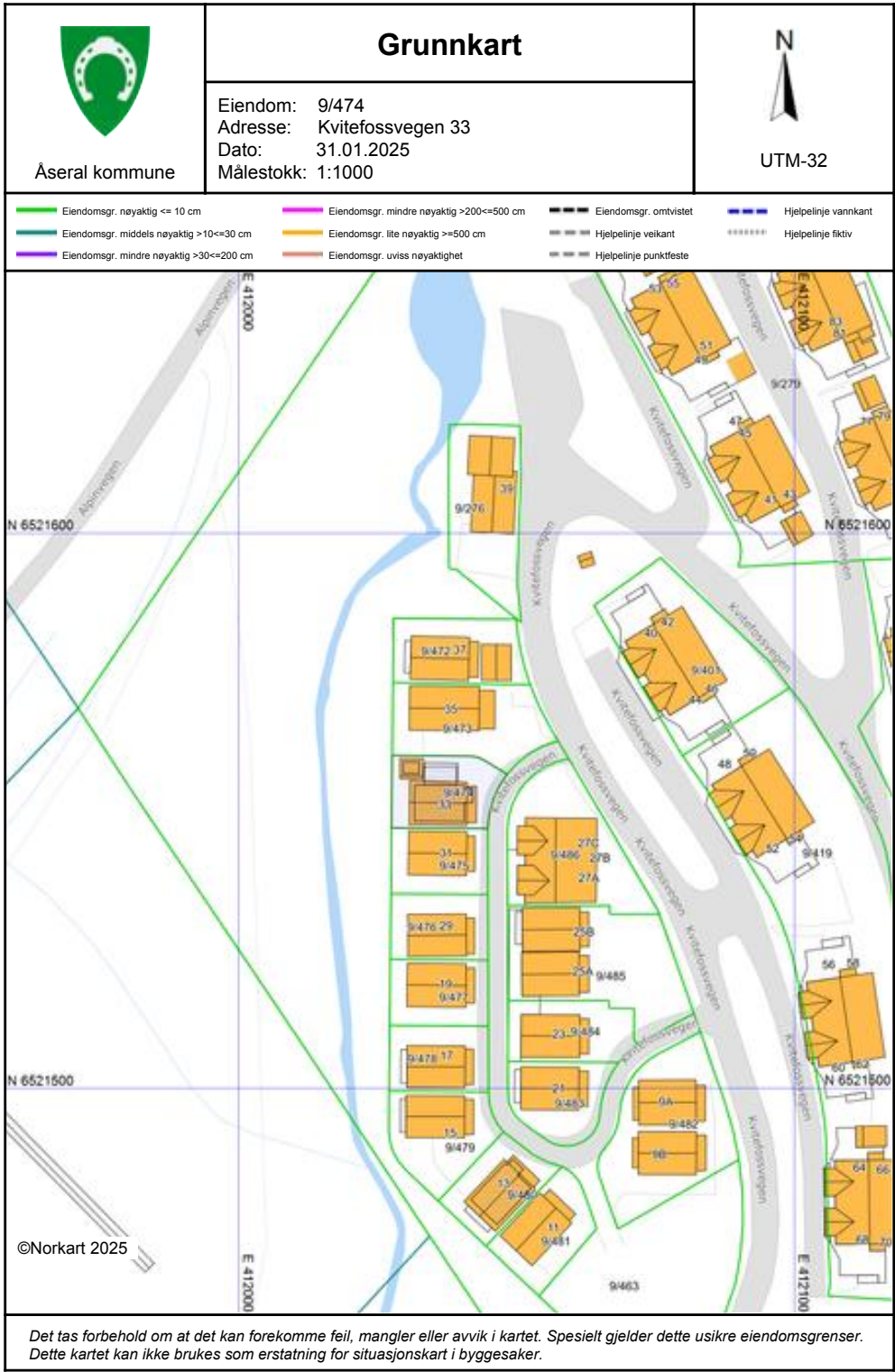
§ 9.2 Høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler) H370_2

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

Godkjent i HDU den 13/10/2021


Dato og underskrift





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.

ENERGIATTEST



Adresse	Kvitefossvegen 33
Postnr	4540
Sted	ÅSERAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	9
Bnr.	474
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	300574495
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1106925
Dato	10.03.2020



Innmeldt av	Kjell Trygve Skår
-------------	-------------------

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring
- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Installere luft/luft-varmepumpe

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Enebolig
Byggeår:	2018
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	113
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon	
Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken
Detaljerig varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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 (www.energimerking.no/NS3031)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Kvitefossvegen 33	Gnr: 9
Postnr/Sted: 4540 ÅSERAL	Bnr: 474
Leilighetsnummer:	Seksjonsnr:
Bolignr: H0101	Festenr:
Dato: 10.03.2020 10:44:54	Bygnnr: 300574495
Energimerkenummer: A2020-1106925	
Ansvarlig for energiattesten: Kjell Trygve Skår	
Energimerking er utført av: Kjell Trygve Skår	

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: 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.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 4: Installere luft/luft-varmepumpe

Det kan vurderes å installere en luft/luft-varmepumpe (også kalt komfortvarmepumpe). Den henter "gratis" varme fra uteluften som tilføres inneluften, og reduserer dermed energiutgiftene til oppvarming i boligen. Best utnyttelse fås ved en åpen romløsning. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den gjennomsnittlig over fyringssesongen 2 - 3 kilowattimer i varmeutbytte.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.



Eiendomskart for eiendom 4224 - 9/474//

Tips 3: 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. Monter 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.

Tips 4: 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.

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: 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. Kjøøl- 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.

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

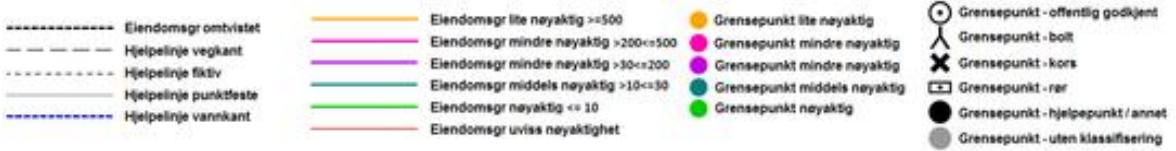
Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å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

Tips 10: 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 peisen ikke er i bruk.



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.



Areal og koordinater for eiendommen

Areal		239,30 m²	Arealmerknad			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6521552,99	Øst	412035,2

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6521559,8	412041,58	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	14,00	
2	6521559,09	412044,11	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	2,66	4,22
3	6521556,54	412048,28	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	4,89	
4	6521546,74	412044,79	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	10,57	17,39
5	6521546,88	412027,46	5 cm	Jord (JO)	Off. godkjent grensemerke (51)	17,33	
6	6521559,95	412027,58	5 cm	Ikke spesifisert (IS)	Asfaltspiker (94)	13,07	



Jon Gunnar Ask
Einar Spangs Vei 6
4513 MANDAL

Dykkar ref.	Vår ref. BYGG-20/00136-6	Sakshandsamar Martine Hunsbedt	Dato 02.11.2020
-------------	-----------------------------	-----------------------------------	--------------------

Løyve til tilbygg fritidsbustad - 9/474, Kvitefossvegen 33, Bortelid

Eigedom (gnr/bnr/fnr/snr):	9 / 474 / 0 / 0
Ansvarleg søkar:	Jon Gunnar Ask
Tiltakshavar:	Jon Gunnar Ask

Løyve jf. Pbl. § 20-4

SØKNADSTYPE:		DOKUMENTDATO:	KOMPLETT MOTTEKE DATO:
Søknad om tiltak utan ansvarsrett		09.10.2020	30.10.2020

SPESIFIKASJON:			
BYGNINGSTYPE:	TILTAKETS ART/KODE:	BYGNINGSNUMMER:	
Fritidsbustad	Tilbygg/ nytt bygg	300574495	
LØYVET GJELD:			
Oppføring av carport og bod jf. søknad av: 09.10.2020			
TILTAKSKLASSE:	BRUKSAREAL:	BEBYGD AREAL:	KOTEHØGDE:
	Hytte: 112m ² Carport: 19m ² Bod: 4,8	Hytte: 76 m ² Carport: 20m ² Bod: 6,4 m ² (+ ½ parkering: 9m ²)	Planeringshøgde C+: Tilpassast eksisterande

Sakshandsaming med grunngeiving for vedtak

Tiltaket er i tråd med reguleringsplan for Kvitefossmyra.
Tiltaket ligg nærare enn 4 meter frå nabogrensa. Eiger av eigedommen (9/473) har samtykket til at det kan oppførast carport inntil 1,7 meter frå felles grense. Eiger av 9/474 tek hand om nødvendige branntekniske krav, slik at det ikkje seinare blir avgrensingar for utnytting av eigedommen 9/473.

Postadresse: Åseral kommune Gardsvegen 68, 4540 ÅSERAL	Besøksadresse Gardsvegen 68, 4540 ÅSERAL E-postadresse post@aseral.kommune.no	Telefon 38 28 58 00 Internettadresse www.aseral.kommune.no	Bankkonto Foretaksregisteret 964 966 842
---	--	--	--

- Vurderingar/merknadar:**
- Er tiltaket ikkje satt i gang seinast tre år etter at det er gjeve løyve, fell løyve bort. Det same gjeld dersom tiltaket stoppar opp i lengre tid enn 2 år, jf. Pbl. § 21-9. Fristen kan ikkje forlengast.
 - **Tiltaket eller i tilfelle vedkomande del av det, må ikkje brukast før det er gjeve ferdigattest, jf. Pbl. § 21-10.**
 - Skifte av tiltakshavar under gjennomføringa skal straks meldast til kommunen, både av den opphavlege og ny tiltakshavar. Det same gjeld ved eigarskifte, jf. Pbl § 23-2.
 - Den som produserer næringsavfall sørger for at dette vert levert lovleg avfallsanlegg jf. forureiningslova § 34.

- Vilkår:**
- Eiger av 9/474 tek hand om nødvendige branntekniske krav, slik at det ikkje seinare blir avgrensingar for utnytting av eigedommen 9/473.
 - 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.**
 - Adressenummerskilt skal vere sett opp før bygget vert teke i bruk.

Gebyr og vidare oppfølging

Gebyr og avgifter

Vi ber at du betalar gebyr og avgifter (jf. faktura) innan fristen. Ved eventuell klage må også gebyr og avgifter betalast.

Orientering om rett til å klage på forvaltningsvedtak

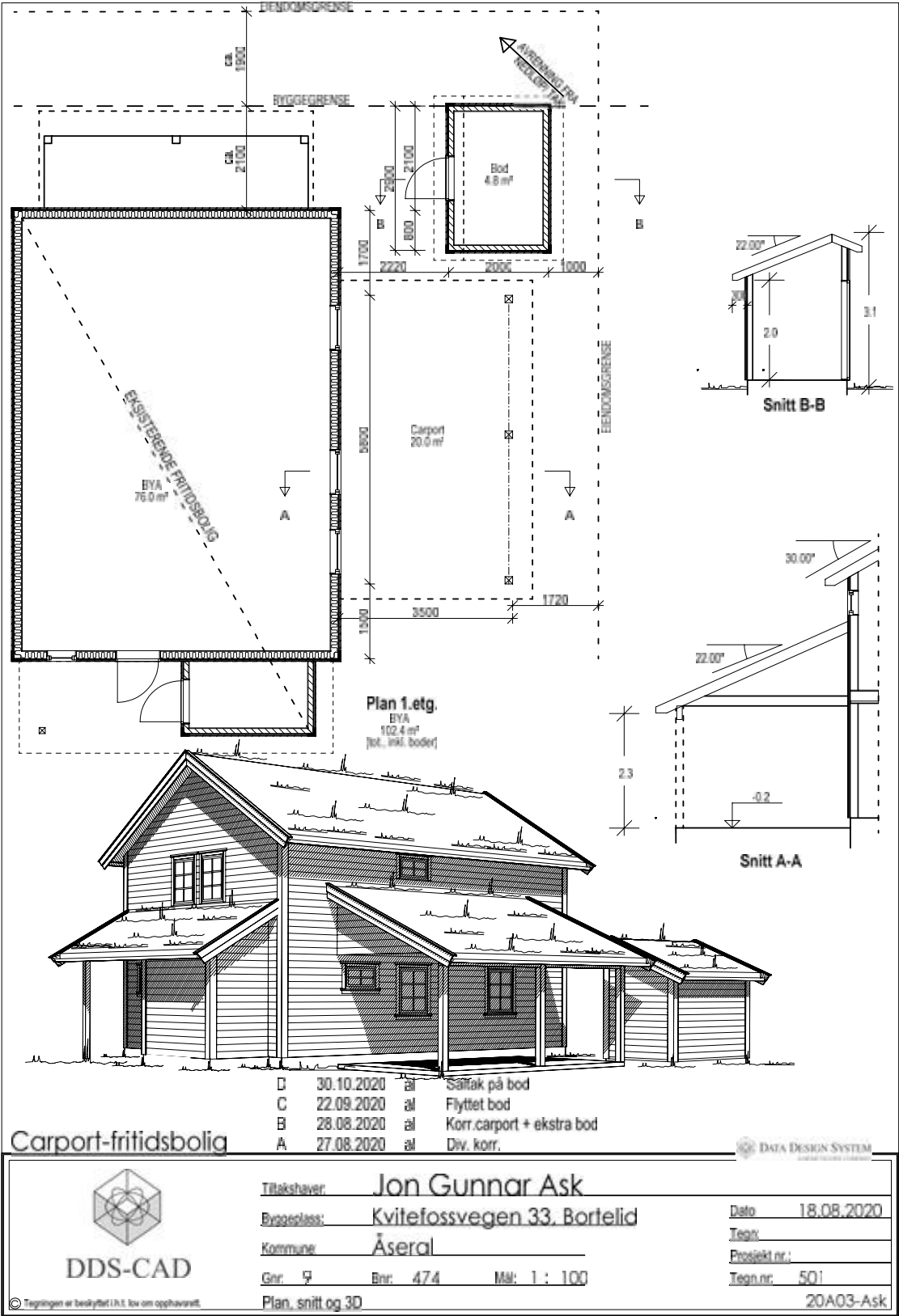
Enkeltvedtak kan klagast på til kommunen av ein part eller annan med rettsleg klageinteresse, jf. Forvaltningsloven §28. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstreккеleg at klagen er postlagt innan fristen sitt utløp.

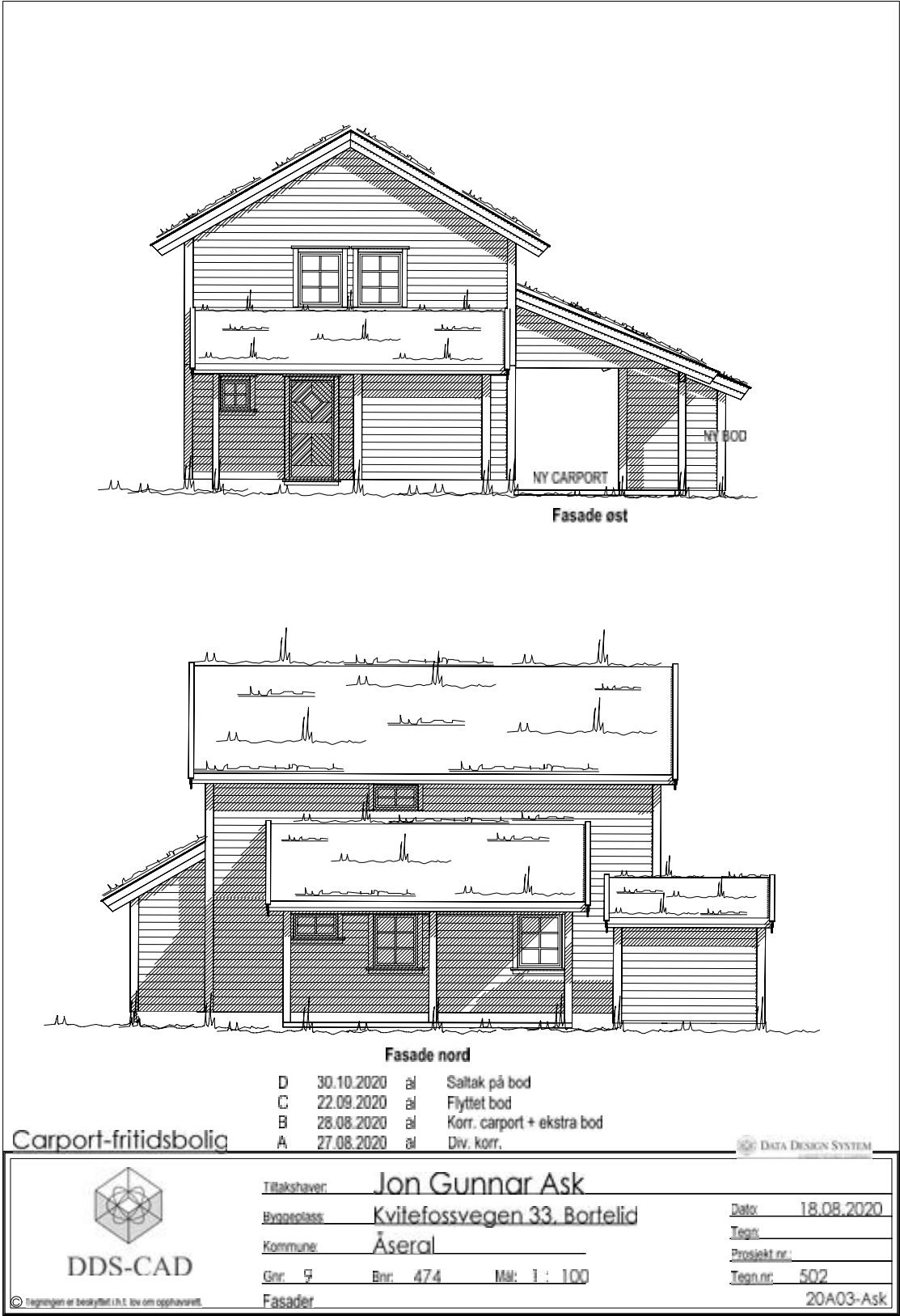
Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket. Namngi vedtaket som skal klagast på, den eller dei endringar som du ønskjer og grunnar som ligg føre for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vere uklart om du har klaga i rett tid, må du også tidfeste når denne meldinga kom deg i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

Med helsing

Martine Hunsbedt

Dokumentet er elektronisk godkjent og har ingen signatur







Tilstandsrapport

Kvitefossvegen 33, 4540 ÅSERAL
ÅSERAL kommune
gnr. 9, bnr. 474

Sum areal alle bygg: BRA: 115 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 03.02.2025 Rapportdato: 12.02.2025 Oppdragsnr.: 13333-4006 Referansenummer: BQ1432

Autorisert foretak: M2 Takst AS Vår ref:





Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

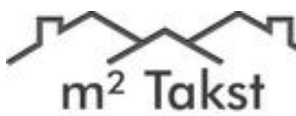
Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

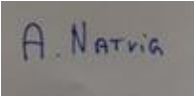
Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.



Rapportansvarlig



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



Kvitfossvegen 33, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 474
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggbygg 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 © Norsk takst 2023

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

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

Kvitefossvegen 33, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 474
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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Kvitefossvegen 33, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 474
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 2018. Meget attraktiv beliggenhet like ved skiløype og alpinanlegg. Godt utnyttet planløsning og hytte med moderne farger og materialvalg.

Hytta fremstår i normal teknisk stand, mindre merknader kommentert.

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.

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.

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.

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

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Fritidsbolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Badstue på bad nede, ikke bygget.

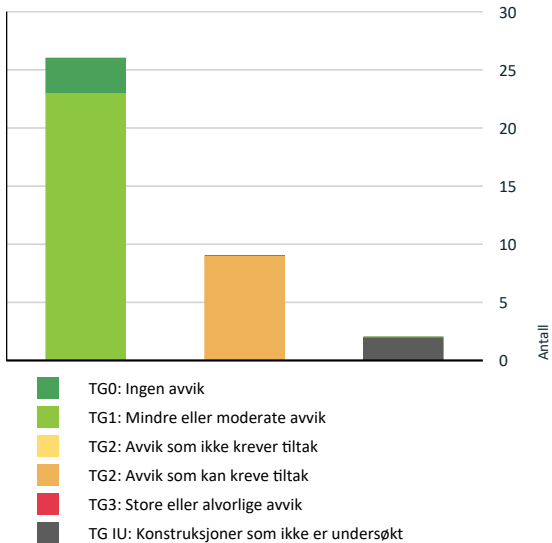
Kvitefossvegen 33, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 474
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

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

Grunnet snø på befaringsdagen er lite av de utvendige flater og bygningsdeler kontrollert. Det tas forbehold om skjulte feil og mangler/avvik.

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

Oppdragsnr.: 13333-4006

Befaringsdato: 03.02.2025

Side: 6 av 18

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT		
!	Utendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
!	Tomteforhold > Terrengforhold	Gå til side
TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK		
!	Utendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
!	Innvendig > Innvendige trapper	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 > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
!	Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
!	Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling	Gå til side
!	Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
!	Våtrom > 2 etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon	Gå til side

Tilstandsrapport

Kvitefossvegen 33, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 474
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



FRITIDSBOLIG

Byggeår 2018	Kommentar Ref eiendomsverdi
Anvendelse Eiers fritidsbolig	

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

Deretter torvtak.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.



Nedløp og beslag

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.

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

Vannbord og vindski av tre.

Snødekket, ytterligere vurdering når snøfritt.



Veggkonstruksjon

Trekonstruksjon med villmarkskledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Normalt oppsyn og vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Vurdering av avvik:

- Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg. Luke til kaldtloft er skrudd igjen. Synlig lufteventiler utvendig gesims som tilsier at lufting er tiltenk.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vurdere ytterligere kontroll/enklere tilgang loft.



Vinduer

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

Dører

Oppdragsnr.: 13333-4006

Befaringsdato: 03.02.2025

Side: 7 av 18

Kvitfossvegen 33, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 474
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapport

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørvill.
- inngangsdør bod, tredør. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- balkongdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

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.

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

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

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:

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

Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm.

Konsekvens/tiltak

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



INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

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

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke nede.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Lydisolering og brannforhold mellom etasjene er ikke kontrollert. Trinnlyd ovenfra må forventes og er normalt.

TG 1 Radon

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.

Ihht byggeår skal boligen være utført med radonsperre. Det er fremlagt ferdigattest og det forutsettes at utførende entreprenør har kvalitetssikret dette på bakgrunn av anmodning ferdigattest.

TG 1 Pipe og ildsted

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

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



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

Oppdragsnr.: 13333-4006

Befaringsdato: 03.02.2025

Side: 8 av 18

Kvitfossvegen 33, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 474
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapport

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.



Noe bruksmerker.

TG 1 Innvendige dører

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill, funksjon OK.

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørvill må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Trepanel vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning. Fungerer ved bruk av dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk. Fungerer ved normalt bruk siden det er dusjkabinett. Vannsøl kan ligge igjen. Det er flislåst oppkant under dørvill slik at lekkasjesikring mot andre rom ansees tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

1 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluk kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ikke mulig å se membranløsning i sluken pga murfug i kant over klemring. Dette betyr ikke at den er fraværende, men kan heller ikke kvalitetssikres.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket.



1 ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 13333-4006

Befaringsdato: 03.02.2025

Side: 9 av 18

Kvitefossvegen 33, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 474
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapport

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

1 ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Fungerer med avviket men tilluft anbefales.

1 ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Trepanel vegger og tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning. Fungerer ved bruk av dusjkabinett.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Fliser på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk. Fungerer ved normalt bruk. Siden det er dusjkabinett. Vannsøl kan ligge igjen. Det er flisløst oppkant under dørs vill slik at lekkasjesikring mot andre rom ansees tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

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



2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, opplegg vaskemaskin, innredning og wc. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 13333-4006

Befaringsdato: 03.02.2025

Side: 10 av 18

Kvitefossvegen 33, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 474
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilluft anbefales men det fungerer med avviket.

2 ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

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

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/fuksikringsløsning 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.



KJØKKEN

2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

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

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

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

Lekkasjesensor montert. Denne skal fungere slik at den stenger vann til oppvaskmaskin dersom den føler lekkasje på sensorledninger.



2 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Stoppekran plassert i bod.

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



Oppdragsnr.: 13333-4006

Befaringsdato: 03.02.2025

Side: 11 av 18

Kvitfossvegen 33, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 474
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

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

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

TG 1 Varmekabler

Bad oppe.
Gang, bod og stue nede.
Ikke funksjonstestet eller videre vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv. Funksjon OK termostat.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i bod og fra byggeår. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.

TG 1 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden 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.

Automatsikringer, i bod.

Spørsmål til eier

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

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

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.

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

Kvitfossvegen 33, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 474
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapport



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Ingen kjeller som er spesielt utsatt for dreneringsutfordringer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmurselementer med støpt såle innvendig. Lite flater synlig for kontroll, men ikke observert åpenbare avvik.

TG MJ Terrenghold

Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.

Vurdering av avvik:

- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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.

Kvitofossvegen 33, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 474
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

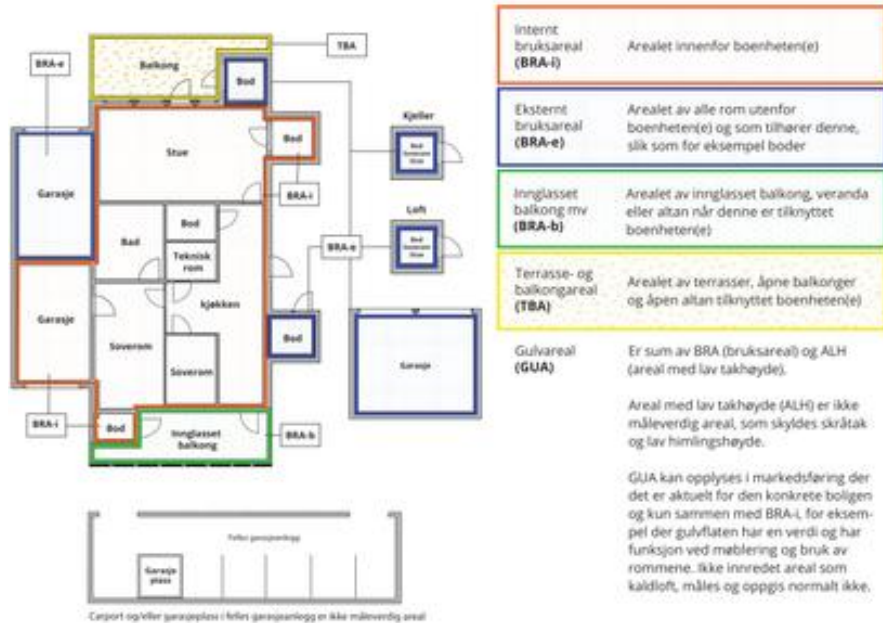
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Kvitofossvegen 33, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 474
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Arealer

Fritidsbolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	53	10		63	33
2 etasje	52			52	9
SUM	105	10			42
SUM BRA	115				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad, Gang, Soverom, Soverom 2, Stue, Bod 3	Utv bod, Utv anneks	
2 etasje	Bad/vaskerom, Soverom, Soverom 2, Stue/kjøkken		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Badstue på bad nede, ikke bygget.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	100	15

Kvitefossvegen 33, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 474
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.2.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	474		0	239.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Kvitefossvegen 33

Hjemmelshaver

Ask Hege Elisabeth Vego Nygaard, Ask Jon Gunnar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	01.02.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Oppdragsnr.: 13333-4006

Befaringsdato: 03.02.2025

Side: 16 av 18

Kvitefossvegen 33, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 474
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGIU:**ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenestetyer.

PREISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Oppdragsnr.: 13333-4006

Befaringsdato: 03.02.2025

Side: 17 av 18

Kvitefossvegen 33, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 474
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BQ1432>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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

3. Gjør deg kjent i 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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

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 Eiendomsmedling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

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

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

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

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Kvitefossvegen 33, 4540 Åseral. Gnr. 9, bnr. 474, i Åseral kommune, oppdragsnr.: 115260007
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95 00 00 00, 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Geir Flaa Johansen

Eiendomsmegler/ Partner
95 00 00 00
geir@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand, 45 90 91 00, kristiansand@proaktiv.no