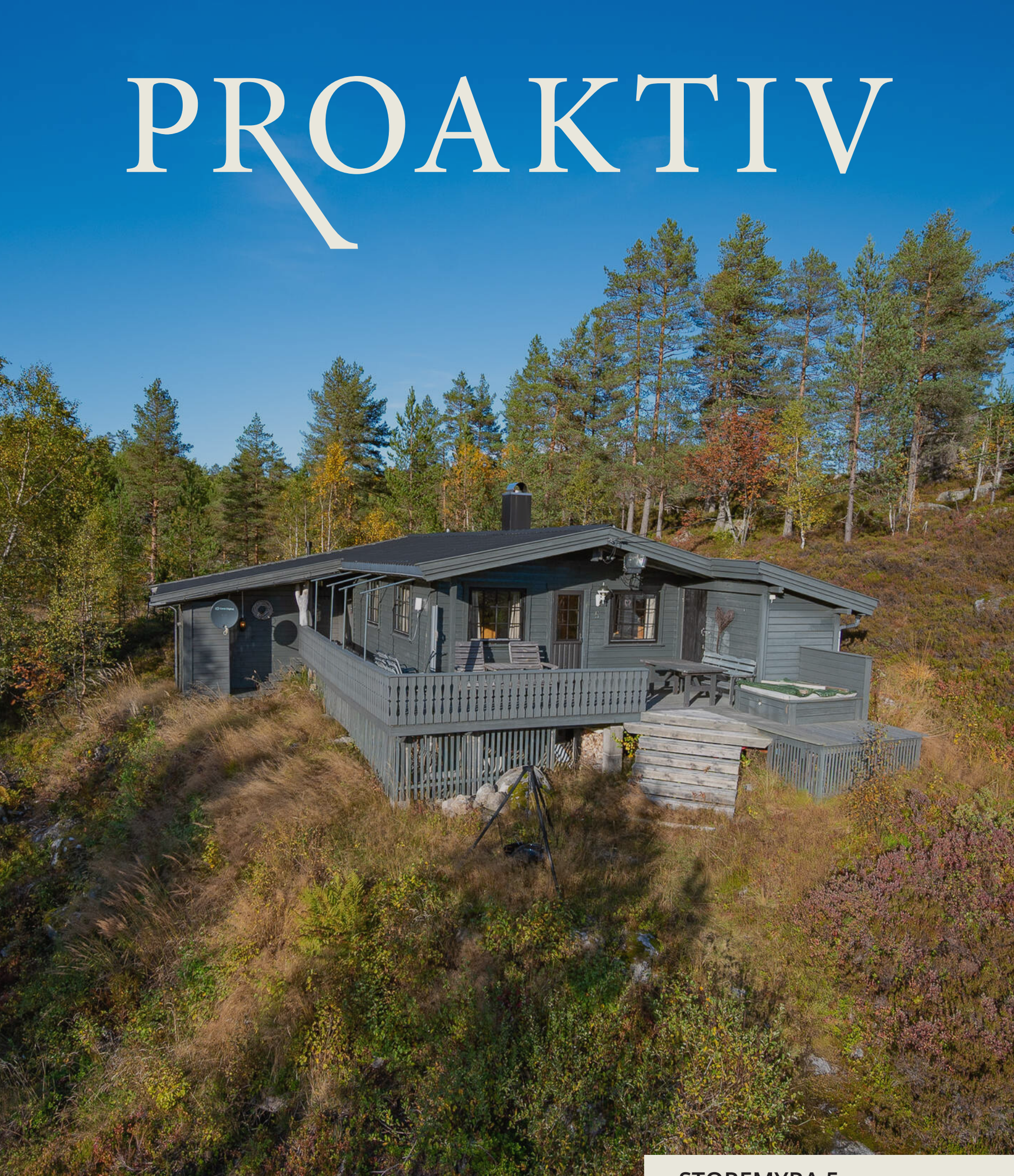
PROAKTIV



STOREMYRA 5



Våre kontorer

TRØNDELAG

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

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

• **Moholt**
Hans Baucks veg 1,
7033 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

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

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

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

• **Sogn**
Trolladalen 30, 6856 Sogndal
Tlf.: 90 56 45 25
sogn@proaktiv.no

ROGALAND

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

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

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

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

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

AGDER

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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



BORTELID

Pen hytte med flott og solrik beliggenhet på Storemyra

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Storemyra 5, 4540 ÅSERAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 9, bnr. 3, i Åseral kommune

Prisantydning: 1.250.000,-

Omkostninger: 51.740,-

Totalpris: 1.301.740,-

Kommunale avgifter: 451,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1980

Rom/soverom: 4/3

BRA: 64 m²

BRA-i: 56 m²

Etasje: 1

Energimerke: Energiklasse: Oransje G.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon	4 Leder/megler	6 Nærområdet	9 Informasjon om boligen
24 Boligen i bilder	40 Kjerneinformasjon	45 Vedlegg	118 Budskjema

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



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

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

KORT OM EIENDOMMEN

Pen hytte med flott og solrik beliggenhet på Storemyra

Pen og innbydende hytte med solrik beliggenhet og flott, åpen utsikt mot skiløypene og fjellheimen. Her kan skiene spennes på nærmest rett utenfor døren, og like ved ligger en flott akebakke. Kort vei til alpinanlegg, det nye sentrumsbygget med butikk og café, el-bil ladere/bensin- og diesel pumper, fine bade- og fiskemuligheter, sandstrand samt flotte turområder.

Hytta inneholder gang, stue/kjøkken, bad og 3 soverom. I tillegg er det tilbygg med stue/soverom og egen inngang (ikke godkjent for varig opphold), samt bod og utestue/bod. Hytta har privat vannløsning. Forbrenningstoalett. Badestamp i glassfiber med elektrisk oppvarming på terrassen. Ca. 100 meter fra sommerparkering og 500 meter fra vinterparkering

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

Lord Philip Chesterfield



BORTELID

Kommune: *Åseral* / ***Område:*** *Bortelid*

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

Beliggenhet
Storemyra 5 har en solrik og attraktiv beliggenhet på Bortelid, med flott utsikt mot fjellheimen og umiddelbar nærhet til oppkjørte skiløyper. Her ligger forholdene svært godt til rette for et aktivt hytteliv året rundt, med flotte turmuligheter rett utenfor døren.

Vinterstid byr Bortelid på et omfattende nettverk av preparerte skiløyper, samt alpinanlegg med flere heiser og nedfarter. I nærområdet finner man også skistadion og sentrumsområdet med dagligvarebutikk, café, drivstoff og elbillading.

Sommerstid byr området på flotte tur- og sykkelmuligheter, fiske og fine badeplasser. Ved Bortelidtjønna finnes sandstrand og gode muligheter for hyggelige sommerdager ved vannet.

Bortelid ligger vakkert til i Setesdalsheiene og er en populær



OFFENTLIG TRANSPORT

Kristiansand Kjevik		1 t 27 min
Bortelid Linje 178		23 min 1.9 km
Bortelid skisenter Linje 178		3 min 2.2 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Bortelid	23 min

SPORT

Åknes sandvolleybane Sandvolleyball		8 min 8.8 km
Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...		21 min 25.6 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bortelid	23 min
Bortelid Alpinsenter	3 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



helårsdestinasjon for både aktive dager og rolige dager på fjellet.

Adkomst
Se kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens

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

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



AVSTAND TIL BYER

Kristiansand	1 t 26 min
Arendal	1 t 51 min
Stavanger	3 t 13 min

VELKOMMEN TIL STOREMYRA 5

Parkering
Ca. 500 meter til felles parkering med adkomst via skiløype. Nåværede eier av hytten og andre hytteeiere i området har over tid praktisert å kjøre nærmere på sommerstid i det som på vinteren er skiløypetraseen og parkert ca. 100 meter fra hytten. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en rettighet som tilligger eiendommen.

Beskrivelse av tomt
Punktfestet tomt. Arealet rundt hytten består av naturtomt. Festekontrakt opprinnelig inngått i 1980 med festetid på 30 år og adgang til forlengelse. I henhold til tomtefesteloven har fester rett til forlengelse og videreføring til festeren sier opp eller til innløsning. Festeavgiften utgjør kr 6 770 for 2026. Regulering av festeavgiften skjer hvert 10.år, neste gang i 2031. Kjøper betaler transportgebyr for festekontrakt med kr 500,- Hytta kan iht. festekontrakten leies ut i inntil 4 uker per kalenderår.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Hytte bygget 1980, dagens eier har eid siden 2024. God planløsning og relativt usjenert beliggenhet. Like ved skiløype. Hytten fremstår normalt vedlikeholdt. Baderom noe enklere utførsel, ikke innlagt vann , men funksjonelt på enklere vis. Hytten fremstår hovedsaklig i normal stand utfra alder men det er eldre bygningsdeler som tilsier normalt vedlikehold.

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

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

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

Det er registrert totalt 2 stk. TG3, 13 stk. TG2 og 1 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Tomteforhold > Terrengforhold
Våtrom > 1. etasje > Bad > Generell

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak
Utvendig > Takkonstruksjon/loft
Utvendig > Yttervegger/veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig > Ytterdører
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner
Innvendig > Pipe/Skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør
Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning

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

Utvendig
Taktekking,TG2
Undertak ukjent. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført. Yttertekking plastbelegg blikkplater. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking. Det er ikke observert noen åpenbare avvik som lekkasjer liknende. Men det er synlig mindre rust på nedre del av enkelte plater som tilsier at disse er noen år gamle.

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

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak,TG2
Pipe beslått. Generelt anbefales det tilsyn for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt. Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende. Vannbord og vindski av tre. Normalt oppsyn og vedlikehold påregnes, samt utskiftninger etter estimerte levetider.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av den estimerte levetiden for beslagsløsningene er oppnådd, og det er redusert tilgang til taket m.m. for å kunne gjennomføre grundig kontroll. Dette medfører økt risiko for behov for vedlikehold og mulige avvik.
- Avvik: Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på



tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Lavere krav tak når glatte flater. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Tiltak
- Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av beslagsløsninger, takrenner og nedløp for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, spesielt med tanke på at mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd og tilgangen for kontroll er redusert. Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, vanninntrenging og økte utbedringskostnader.

- Kjøper bør selv vurdere behovet for snøfangere. Det er et krav men på hytter som dette som har enklere konstruksjoner så er det ofte bedre at snø faller av. Ved manglende snøfanger er det risiko for skade på person/dyr mm.

Takkonstruksjon/Loft,TG2
Trekonstruksjon.
Vurdering av avvik:
- Det er ingen tilgang for kontroll av oppbygging av konstruksjon. Det er synlig luftespalte utvendig gesims som tilsier at lufting er tiltenkt. På generelt grunnlag er eldre hytter bygget etter en eklere byggeskikk enn dagens, og snømåking av tak må påregnes ved store mengder.

Tiltak
- Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne kontrollere takkonstruksjonens oppbygging og tilstand. Konsekvensen av manglende tilgang er økt risiko for skjulte skader eller feil, som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget. Ved store snømengder bør taket måkes for å redusere risikoen for overbelastning og skader på konstruksjonen.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2
Trekonstruksjon med trekledning.
Vurdering av avvik:
- Kledning er eldre/fra byggeår. Det er ikke observert noen åpenbare avvik som ansees unormalt utfra alder. Det er ofte mindre lufting bak kledning fra datiden, som kan medføre bakenforliggende avvik som ofte avdekkes når kledningen byttes. Kledning ligger stedvis nedtil terreng som kan medføre kortere levetid pga fuktoppsug.

Tiltak
- Det anbefales å følge med på tilstanden til kledningen og vurdere utskifting ved tegn til råte eller skader. Kledningens plassering nær terreng kan føre til økt fuktopptak og redusert levetid, og det bør vurderes tiltak for å bedre avstand til terreng. Begrenset lufting bak kledningen øker risikoen for skjulte skader i veggkonstruksjonen, noe som ofte først oppdages ved utskifting.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2
Trevinduer med isolerglass. Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.
Vurdering av avvik:
- Eldre vinduer, trekk vil kunne oppleves. Fremstår i normal stand på stikkmessig kontrollerte steder, men noe aldersoppsprekning/slitasje.

Tiltak
- Eldre vinduer bør vurderes for utskifting eller oppgradering for å redusere varmetap og trekk, samt for å opprettholde god komfort og energieffektivitet. Risikoen ved å ikke gjøre tiltak er økt varmetap, redusert isolasjonsevne og mulighet for punktering av glass, noe som kan føre til ytterligere skader på vinduene over tid.

Ytterdører,TG2
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill. - inngangsdør bod, tredør. Enklere labankdør. Funksjon OK. - anneks dør, tredør. Funksjon OK. - balkongdør, tredør med isolerglass, tar litt i svill. - inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK. Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes.
Vurdering av avvik:
- Eldre dører. Mindre sprekk i glass inngangsdør. Enklere dør til utv bod, ikke tett/åpninger mellom bord. 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. På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre dører ikke har isoleringsevne etc lik dagens dører.

Tiltak
- Det bør påregnes jevnlig vedlikehold og eventuelt justering av dører for å sikre god funksjon gjennom året, da sesongvariasjoner kan påvirke passformen. Eldre dører har redusert isoleringsevne sammenlignet med moderne dører, noe som kan medføre økt varmetap og høyere oppvarmingskostnader. Utskifting til nyere dører bør vurderes for å forbedre energieffektiviteten og komforten.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.
Vurdering av avvik:
- Det er noe skjevhet/sig i terrasse langside. Noe alder/værslitasje generelt.
- Avvik: Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift.

Tiltak
- Det bør vurderes å rette opp skjevheten/siget i terrassens langside for å unngå videre deformasjon og redusert levetid på

konstruksjonen. Dersom skjevheten øker, kan det føre til svekket bæreevne og økt risiko for skader på terrasse og tilstøtende bygningsdeler.

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

Innvendig
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner,TG2

Gulvddekke i trekonstruksjon. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.
Vurdering av avvik:
- Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis knirk kan forekomme.

Tiltak
- Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller planlagt oppussing. Konsekvensen av slike nivåforskjeller er økt risiko for snublefare og redusert komfort, samt at det kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen som bør følges opp.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen,TG2
Teglsteinspipe. Pusset. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. 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.
Vurdering av avvik:
- Utfra teglpipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder. Det er kun synlig pipe som er kontrollert, dvs det kan være avvik inni pipeløp som medfører avvik som ikke er mulig å avdekke.

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

Våtrom
1 etasje > Bad
Generell,TG3

Enklere bad.
Vurdering av avvik:
- Det gjøres en enklere vurdering av baderom siden det ikke er fast innlagt vann. Fliser på gulv. Noe lokalt fall ved sluk, men mindre enn dagens krav. Våtromsplater på vegger, disse er ufagmessig utført da de ligger helt nedtil fliser med fug mot platebunn. Normalt at disse skal med oppkantflis og deretter alulist med fug mm. Medfører risiko for fuktskade i nedre del av plater og mot bakside mm. Det er synlig membranløsning i sluken, ellers ikke mulig å vurdere tetthet. Innredning, montert uten sokkel. Cinderella wc. Opplegg dusj med enkel pumpe og vanntank. Tilkoblet varmtvannsbereder. Lufteventil.

Tiltak
- Utbedring kommer an på tenkt bruk av rommet. Det anbefales at våtromsplater på vegg utbedres slik at de monteres med korrekt oppkantflis og avsluttes med alulist og fug, for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Ufagmessig utførelse av våtromsplater og manglende dokumentasjon på membranløsning medfører økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader. Manglende fall mot sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort, noe som øker risikoen for vannansamling og fuktskader/lekkasjer.

Kostnadsestimat : 100 000 - 200 000
Kjøkken
1 etasje > Stue/kjøkken
Overflater og innredning,TG2

Furugulv. Innredning med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje utfra alder og gjenværende levetid om ønskelig.
Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd, men har en gjenværende bruksverdi dersom ønskelig.

Tiltak
- Det anbefales å følge med på tilstanden til overflater og innredning, samt vurdere utskiftning etter behov for å unngå plutselige funksjonssvikt. Når mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd, øker risikoen for feil og slitasje/svikt, noe som kan medføre uforutsette kostnader og redusert



brukervennlighet. Det anbefales å følge med på tilstanden til overflater og innredning, samt vurdere utskiftning etter behov for å unngå plutselige funksjonssvikt. Når mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd, øker risikoen for feil og slitasje/svikt, noe som kan medføre uforutsette kostnader og redusert brukervennlighet.

Tekniske installasjoner
Innvendige avløpsrør,TG2

Ledes i grunn. Ikke vurdert.
Vurdering av avvik:
- Avløp ledes i grunn. Ingen filter eller lukket tank.

Tiltak
- Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av avløpssystemet for å avklare om dagens løsning tilfredsstiller gjeldende krav og forskrifter. Manglende filter eller lukket tank kan medføre risiko for forurensning av grunn og nærliggende miljø, samt økt fare for tette rør mm.

Varmtvannsbereder/tank,TG2

Varmtvannsbereder plassert i baderom og fra 2023. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.
Vurdering av avvik:
- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014. Årsak til dette er at det har vært enkelte tilfeller med brann i overgang kontakt/stikk.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Tiltak
- Det anbefales å etablere fast tilkobling av varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrifter. Konsekvensen av å benytte stikkontakt er økt risiko for varmgang og brann i kontaktpunktet, noe som kan medføre alvorlige skader på bygningen.

- Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat : 200 000 - 500 000
Tomteforhold
Grunnmur og fundamenter,TG2

Hytten står på punktfundamenter.
Vurdering av avvik:
- Hytten står på punktfundamenter. Dette er en eldre enklere byggeskikk. Det er utført arbeid tidligere med fundament, synlig på bjelke mellom fundament, samt det er etablert ekstra fundamenter. Det er ikke observert åpenbare avvik nå, men det er noe skjevheter i gulvdekke inne.

Tiltak
- Det anbefales å overvåke skjevheter i gulvdekke og vurdere ytterligere undersøkelser av fundamentene dersom skjevhetene øker over tid. Konsekvensen av eldre punktfundamenter og observerte skjevheter er økt risiko for setningsskader, som kan føre til ytterligere skjevheter og behov for kostbare utbedringer i fremtiden.

Terrengforhold,TG3
Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig.
Vurdering av avvik:
- På baksiden av hytten er det fall i terreng som medfører økt påkjenning fra overvann. Å utbedre dette fullt ut vil ikke være mulig, men man må forsøke å gjøre løsningen mest mulig funksjonell.

Tiltak
- Oppsyn og eventuelt forbedre eksisterende dreneringsløsninger for å sikre optimal funksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen under hytten, noe som over tid kan føre til råte, sopp og redusert levetid på bygningsdeler.
Kostnadsestimat : Under 20 000

Fritidsbolig

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Anneks er ikke godkjent slik det er bygget idag men mindre.
På tegninger er det mellomrom/luft mellom byggene med kun halvtak mellom. Deler av bad står som bod, ellers som vask/wc.
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Nei
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

Helse, miljø og sikkerhet:
Avvik: Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Lavere krav tak når glatte flater. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

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

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

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak



tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.







VELKOMMEN INN!

Innhold
Vindfang, stue/kjøkken, bad, 3 soverom og anneks med utvendig inngang (Anneks er ikke godkjent for varig opphold)

Det foreligger byggemeldte tegninger av hytten fra 1978, men det er gjort endringer på hytten etter dette. Annekset er ikke godkjent slik det er bygget i dag, opprinnelig er dette mindre. På tegninger er det mellomrom/luft mellom byggene med kun halvtak mellom. Deler av bad står på tegning som bod, ellers som vask/wc. Det foreligger melding om tilbygg fra 1999 og bekreftelse fra Åseral kommune på mottatt melding om tilbygg på hytte datert 08.06.1999. Det foreligger ikke ferdigattest for dette byggearbeidet. Anneks er ikke godkjent for varig opphold. Godkjennelse på hele bygningsmassen slik den fremstår i dag foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre krav om tilbakeføring

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 56 kvm
BRA-e: 8 kvm
Total BRA: 64 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 25 kvm

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

Lovlighet
Anneks er ikke godkjent slik det er bygget idag men mindre. På tegninger er det mellomrom/luft mellom byggene med kun halvtak mellom. Deler av bad står som bod, ellers som vask/wc.

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

Ikke målbare arealer
Terrasse kun ca areal.
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Standard
Pen og godt vedlikeholdt hytten med følgende innhold: Vindfang, stue med, spiseplass, vedovn og utgang terrasse. Åpen tilbaketrukket kjøkkenløsning med eldre innredning. Kjøl/frys og komfyr. Flott bad med dusjhjørne, forbrenningstoalett og baderomsinnredning. 3 soverom og anneks med utvendig inngang. (Anneks er ikke godkjent for varig opphold). Bod og utestue/bod. Privat vannløsning med varmtvannsbereder på badet hvor man fyller på fra kanner fra vannpost ca. 100 meter fra hytten. Badestamp på terrassen i glassfiber med varmeelementer på strøm for oppvarming.
























5













KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beskrivelse av tomt
Punktfestet tomt. Arealet rundt hytten består av naturtomt. Festekontrakt opprinnelig inngått i 1980 med festetid på 30 år og adgang til forlengelse. I henhold til tomtefesteloven har fester rett til forlengelse og videreføring til festeren sier opp eller til innløsning. Festeavgiften utgjør kr 6 770 for 2026. Regulering av festeavgiften skjer hvert 10.år, neste gang i 2031. Kjøper betaler transportgebyr for festekontrakt med kr 500,- Hytta kan iht. festekontrakten leies ut i inntil 4 uker per kalenderår.

Festekontrakt datert
Fredag, 14. mars 1980

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær
365.520,- for 2024

Info kommunale avgifter
Kommunale avgifter inkluderer feiing.

Eiendommen er ikke tilkoblet offentlig vann og avløp, og har en privat vannløsning. Vannpost ca. 100 meter fra hytten.

Det tilkommer avgift for renovasjon på kr 3710,- årlig for 4 terminer.

Kommunale avgifter
451,-

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

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

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

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

OFFENTLIGE FORHOLD

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

Det foreligger byggemeldte tegninger av hytten fra 1978, men det er gjort endringer på hytten etter dette. Annekset er ikke godkjent slik det er bygget i dag, opprinnelig er dette mindre. På tegninger er det mellomrom/luft mellom byggene med kun halvtak mellom. Deler av bad står på tegning som bod, ellers som vask/wc. Det foreligger melding om tilbygg fra 1999 og bekreftelse fra Åseral kommune på mottatt melding om tilbygg på hytte datert 08.06.1999. Det foreligger ikke ferdigattest for dette byggearbeidet. Anneks er ikke godkjent for varig opphold. Godkjennelse på hele bygningsmassen slik den fremstår i dag foreligger dermed ikke. Det er den som til enhver tid er eier av eiendommen som er ansvarlig for at eiendommen oppfyller offentligrettslige krav og vilkår for bruk. Det er uvisst om godkjenning vil bli gitt ved en evt. søknad. Kjøper overtar ansvar, risiko og konsekvenser knyttet til dette. I ytterste konsekvens kan en manglende godkjenning medføre krav om tilbakeføring

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

4224/9/3/51:
24.09.1980 - Dokumentnr: 3094 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Med flere bestemmelser

24.09.1980 - Dokumentnr: 3094 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 30 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 600
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
LEIEN KAN REGULERES
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse iht. reguleringsplan for Bortelid.
ID: 19970019
Ikrafttredelse 27.11.1997

Iht. reguleringsplanen ligger hytta i felt E11. Byggeområder avsatt til fortetting (E). I områder E1-E17 kan hver festetomt bygges ut med et samlet bruksareal som ikke overstiger 100m². Det kan bygges frittstående tilbygg/anneks der bygningsstyremaktene gir løyve til dette. Teknisk sjef kan gi løyve til frittstående bygg med grunnflate opp til 15m². Teknisk utvalg kan i særskilte tilfeller gi løyve til frittstående tilbygg opp til 30m². Det kan ikke gis dispensasjon ut over disse grensene.

Arealet av tilbygg/anneks inngår i samla tillatte bruksareal for tomtene.

Se vedlagt reguleringsplan i salgsoppgaven.

Vei/Vann/Avløp
Privat vei over grunneiers eiendom. Hytta har privat vannløsning, men ikke innlagt vann/avløp. Vannpost ca. 100 meter fra hytten.

Adgang til utleie
Hytta kan iht. festekontrakten leies ut i inntil 4 uker per kalenderår.

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

Grunnboksdato
Mandag, 5. oktober 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
1 250 000,00 (Prisantydning)

_____
1 250 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

18 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
500,00 (Bortfesters transportgebyr)
31 250,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
32 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
51 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
1 282 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 301 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

Betalingsbetingelser
Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers

klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

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

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

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

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

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvisisjon av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir

forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eier
Therese Løkås

Meglers vederlag
Det er avtalt fastprisbasert vederlag kr. 55 000 inkl. mva.
I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Markedspakke kr 15 900, Oppgjørshonorar kr 11 900, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900
Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Tilstandsrapport (faktura fra takstmann) kr 14 100, boligselgerforsikring kr 9 600
Sum vederlag kr. 99 700
Sum andre utgifter kr. 23 700
Totalt kostnadsoverslag kr. 123 400
Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler ikke krav på vederlag, foruten vederlag for avholdte visninger og markedsføring (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

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

Kjerneinformasjon

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

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

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

Årlig festeavgift
6.770,-

Dato salgsoppgave
6.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Storemyra 5, 4540 ÅSERAL

ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 3, fnr. 51

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 56 m²



Befaringsdato: 13.09.2026 **Rapportdato:** 08.10.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5767 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** IO6530

Foretak: M2 Takst AS

Medlem av NITO

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

m² Takst

Rapportansvarlig

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

Storemyra 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Storemyra 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
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.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE
Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



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

Storemyra 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 1980, dagens eier har eid siden 2024. God planløsning og relativt usjenert beliggenhet. Like ved skiløype.

Hytten fremstår normalt vedlikeholdt. Baderom noe enklere utførsel, ikke innlagt vann , men funksjonelt på enklere vis. Hytten fremstår hovedsaklig i normal stand utfra alder men det er eldre bygningsdeler som tilsier normalt vedlikehold.

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

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

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

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

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

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Fritidsbolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Anneks er ikke godkjent slik det er bygget idag men mindre. På tegninger er det mellomrom/luft mellom byggene med kun halvtak mellom. Deler av bad står som bod, ellers som vask/wc.

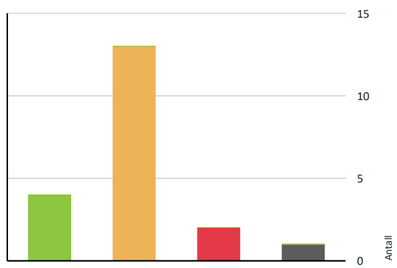
Vedlegg

Storemyra 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

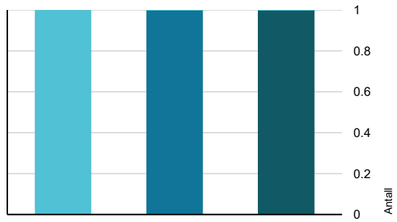
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Generell** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Ytterdører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter** Gå til side
- **Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Storemyra 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Avvik: Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Lavere krav tak når glatte flater. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke. Gå til side

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

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

Storemyra 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1980

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers fritidsbolig.

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Undertak ukjent. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført.

Yttertekking plastbelegg blikkplater.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på taktekking. Det er ikke observert noen åpenbare avvik som lekkasjer liknende. Men det er synlig mindre rust på nedre del av enkelte plater som tilsier at disse er noen år gamle.

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



TG 2 Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

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

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

Vannbord og vindski av tre.

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

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av den estimerte levetiden for beslagsløsningene er oppnådd, og det er redusert tilgang til taket m.m. for å kunne gjennomføre grundig kontroll. Dette medfører økt risiko for behov for vedlikehold og mulige avvik.
• Avvik: Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Lavere krav tak når glatte flater. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales jevnlig tilsyn og vedlikehold av beslagsløsninger, takrenner og nedløp for å avdekke eventuelle skader eller lekkasjer, spesielt med tanke på at mer enn halvparten av forventet levetid er oppnådd og tilgangen for kontroll er redusert.
Manglende oppfølging kan føre til skjulte skader, vanninntrenging og økte utbedringskostnader.
• Kjøper bør selv vurdere behovet for snøfangere. Det er et krav men på hytter som dette som har enklere konstruksjoner så er det ofte bedre at snø faller av. Ved manglende snøfanger er det risiko for skade på person/dyr mm.



Litt værslitasje vannbord.

Storemyra 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport





Rust i takrenne.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Trekonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Det er ingen tilgang for kontroll av oppbygging av konstruksjon. Det er synlig luftespalte utvendig gesims som tilsier at lufting er tiltenkt.

På generelt grunnlag er eldre hytter bygget etter en eklere byggeskikk enn dagens, og snømåking av tak må påregnes ved store mengder.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere inspeksjonsmulighet for å kunne kontrollere takkonstruksjonens oppbygging og tilstand.
Konsekvensen av manglende tilgang er økt risiko for skjulte skader eller feil, som kan utvikle seg over tid uten å bli oppdaget.
Ved store snømengder bør taket måkes for å redusere risikoen for overbelastning og skader på konstruksjonen.



TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Trekonstruksjon med trekledning.

Vurdering av avvik:

• Kledning er eldre/fra byggeår. Det er ikke observert noen åpenbare avvik som ansees unormalt utfra alder.

Det er ofte mindre lufting bak kledning fra datiden, som kan medføre bakenforliggende avvik som ofte avdekkes når kledningen byttes.

Kledning ligger stedvis nedtil terreng som kan medføre kortere levetid pga fuktoppsug.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å følge med på tilstanden til kledningen og vurdere utskifting ved tegn til råte eller skader.
Kledningens plassering nær terreng kan føre til økt fuktopptak og redusert levetid, og det bør vurderes tiltak for å bedre avstand til terreng.
Begrenset lufting bak kledningen øker risikoen for skjulte skader i veggkonstruksjonen, noe som ofte først oppdages ved utskifting.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med isolerglass.

Vinduer med glass av eldre dato har risiko for punktering. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

Vurdering av avvik:

• Eldre vinduer, trekk vil kunne oppleves. Fremstår i normal stand på stikkmessig kontrollerte steder, men noe aldersoppsprekning/slitasje.

Konsekvens/tiltak

• Eldre vinduer bør vurderes for utskifting eller oppgradering for å redusere varmetap og trekk, samt for å opprettholde god komfort og energieffektivitet.
Risikoen ved å ikke gjøre tiltak er økt varmetap, redusert isolasjonsevne og mulighet for punktering av glass, noe som kan føre til ytterligere skader på vinduene over tid.



TG 2 Ytterdører

Beskrivelse

Storemyra 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- inngangsdør bod, tredør. Enklere labankdør. Funksjon OK.
- anneks dør, tredør. Funksjon OK.
- balkongdør, tredør med isolerglass, tar litt i svill.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.

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

Vurdering av avvik:

• Eldre dører. Mindre sprekk i glass inngangsdør. Enklere dør til utv bod, ikke tett/åpninger mellom bord.

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.

På generelt grunnlag gjøres det oppmerksom på at eldre dører ikke har isoleringsevne etc lik dagens dører.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes jevnlig vedlikehold og eventuelt justering av dører for å sikre god funksjon gjennom året, da sesongvariasjoner kan påvirke passformen.

Eldre dører har redusert isoleringsevne sammenlignet med moderne dører, noe som kan medføre økt varmetap og høyere oppvarmingskostnader. Utskifting til nyere dører bør vurderes for å forbedre energieffektiviteten og komforten.



Sprekk i glass.



Enkel dør.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.

Vurdering av avvik:

• Det er noe skjevhet/sig i terrasse langside. Noe alder/værslitasje generelt.

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

Konsekvens/tiltak

• Det bør vurderes å rette opp skjevheten/siget i terrassens langside for å unngå videre deformasjon og redusert levetid på konstruksjonen. Dersom skjevheten øker, kan det føre til svekket bæreevne og økt risiko for skader på terrasse og tilstøtende bygningsdeler.

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



Terrasse buer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, skruehull, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper mm.

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Gulvddekke i trekonstruksjon.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Vurdering av avvik:

• Det er utført stikk kontroll av nivåforskjeller spredte steder i boligen, fortrinnsvis i store rom. Noe avvik observert. Stedvis knirk kan forekomme.

Konsekvens/tiltak

Storemyra 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Det bør vurderes utbedring av høydeforskjellene dersom dette medfører bruksmessige ulemper eller planlagt oppussing. Konsekvensen av slike nivåforskjeller er økt risiko for snublefare og redusert komfort, samt at det kan indikere bevegelser eller setninger i konstruksjonen som bør følges opp.

Radon

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

Utfra at det er åpent under hytten så luftes gass ut.

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse
Teglsteinspipe. Pusset. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

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.

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

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



TG 1 Innvendige dører

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

Dører av eldre årgang har generelt dårligere kvalitet på pakning mellom dør og karm og derav dårligere isolasjonsevne.

Normal mindre bruksslitasje på karmer og dørsvill må forventes.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Beskrivelse
Enklere bad.

Vurdering av avvik:
• Det gjøres en enklere vurdering av baderom siden det ikke er fast innlagt vann.

Fliser på gulv. Noe lokalt fall ved sluk, men mindre enn dagens krav. Våtromsplater på vegger, disse er ufagmessig utført da de ligger helt nedtil fliser med fug mot platebunn. Normalt at disse skal med oppkantflis og deretter alulist med fug mm. Medfører risiko for fuktskade i nedre del av plater og mot bakside mm. Det er synlig membranløsning i sluken, ellers ikke mulig å vurdere tetthet.

Innredning, montert uten sokkel. Cinderella wc. Opplegg dusj med enkel pumpe og vanntank. Tilkoblet varmtvannsbereder.

Lufteventil.

Konsekvens/tiltak
• Utbedring kommer an på tenkt bruk av rommet. Det anbefales at våtromsplater på vegg utbedres slik at de monteres med korrekt oppkantflis og avsluttes med alulist og fug, for å redusere risikoen for fuktskader i konstruksjonen.

Ufagmessig utførelse av våtromsplater og manglende dokumentasjon på membranløsning medfører økt risiko for skjulte feil, lekkasjer og fremtidige skader.

Manglende fall mot sluk kan føre til at vann ikke ledes effektivt bort, noe som øker risikoen for vannansamling og fuktskader/lekkasjer.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Storemyra 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport





1 ETASJE > BAD

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking ikke utført siden det ikke er innlagt vann. Noe fuktskjolde under hytta, men dette kan stamme fra andre ting, oppsyn. Vært stabilt siden 24.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse
Furugulv. Innredning med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje utfra alder og gjenværende levetid om ønskelig.

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

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å følge med på tilstanden til overflater og innredning, samt vurdere utskiftning etter behov for å unngå plutselige funksjonssvikt. Når mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd, øker risikoen for feil og slitasje/svikt, noe som kan medføre uforutsette kostnader og redusert brukervennlighet. Det anbefales å følge med på tilstanden til overflater og innredning, samt vurdere utskiftning etter behov for å unngå plutselige funksjonssvikt. Når mer enn halvparten av estimert levetid er oppnådd, øker risikoen for feil og slitasje/svikt, noe som kan medføre uforutsette kostnader og redusert brukervennlighet.





1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

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

Ventilator fungerte OK. Henger noe høyt over komfyr, kan ha redusert funksjon.

Storemyra 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport





TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber og noe plast. Enklere opplegg med vanntank i innredning og pumpe til VVB og videre til dusj. Enkelt men antas funksjonelt.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Ledes i grunn. Ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Avløp ledes i grunn. Ingen filter eller lukket tank.

Konsekvens/tiltak

• Det bør gjennomføres nærmere undersøkelser av avløpssystemet for å avklare om dagens løsning tilfredsstiller gjeldende krav og forskrifter. Manglende filter eller lukket tank kan medføre risiko for forurensning av grunn og nærliggende miljø, samt økt fare for tette rør mm.

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i baderom og fra 2023. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å etablere fast tilkobling av varmtvannsberederen i henhold til gjeldende forskrifter.
Konsekvensen av å benytte stikkontakt er økt risiko for varmgang og brann i kontaktpunktet, noe som kan medføre alvorlige skader på bygningen.

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i utv bod.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler OK. Pulver/skumapparat OK.

TOMTEFORHOLD

TG 2 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytten står på punktfundamenter.

Vurdering av avvik:

Storemyra 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Hytten står på punktfundamenter. Dette er en eldre enklere byggeskikk. Det er utført arbeid tidligere med fundament, synlig på bjelke mellom fundament, samt det er etablert ekstra fundamenter. Det er ikke observert åpenbare avvik nå, men det er noe skjevheter i gulvdekke inne.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å overvåke skjevheter i gulvdekke og vurdere ytterligere undersøkelser av fundamentene dersom skjevhetene øker over tid. Konsekvensen av eldre punktfundamenter og observerte skjevheter er økt risiko for setningsskader, som kan føre til ytterligere skjevheter og behov for kostbare utbedringer i fremtiden.





TG 3 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Oppsyn og eventuelt forbedre eksisterende dreneringsløsninger for å sikre optimal funksjon.
Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for fukt- og vannskader i konstruksjonen under hytten, noe som over tid kan føre til råte, sopp og redusert levetid på bygningsdeler.

Kostnadsestimat: Under 20 000







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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Avvik: Dagens forskrifter tilsier at det skal være snøfangere på tak med over 27graders vinkel og der hvor dyr og mennesker mm ferdes. Lavere krav tak når glatte flater. Snøfangere er nasjonalt krav, så må man selv vurdere utfra geografi om dette ansees kritisk eller ikke.

Storemyra 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

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

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

Konsekvens/tiltak

• Kjøper bør selv vurdere behovet for snøfangere. Det er et krav men på hytter som dette som har enklere konstruksjoner så er det ofte bedre at snø faller av. Ved manglende snøfanger er det risiko for skade på person/dyr mm.

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

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

Storemyra 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
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

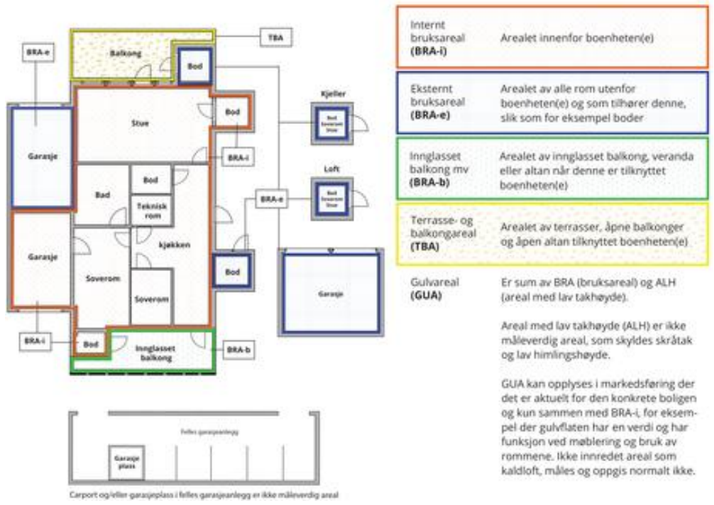
Hva er måleverdig areal?

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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Storemyra 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Fritidsbolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1 etasje	56	8		64	25
SUM	**56**	**8**			**25**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Bad, soverom 2, soverom 3, stue/kjøkken, vindfang	Anneks, utv bod (ikke måleverdig)	

Kommentar

Terrasse kun ca areal.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Anneks er ikke godkjent slik det er bygget idag men mindre. På tegninger er det mellomrom/luft mellom byggene med kun halvtak mellom. Deler av bad står som bod, ellers som vask/wc.

Nyere håndverkstjenester

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

Storemyra 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	3	51	0		MÅLEBREV (Ambita)	Festet

Adresse Storemyra 5 | **Festekontrakt** | **Neste justering** | **Utløpsdato**

Hjemmelshaver Therese Løkås

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.10.2026	
2	08.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Storemyra 5, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 3
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Proffmegleren AS

Gjensidige

Egenerklæring

Storemyra 5, 4540 ÅSERAL **20 Sep 2026**

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Storemyra 5	Storemyra 5	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

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

☐ Ja ☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Oktober 2024

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.

Hytta har vi bodd i, i ferier og helger gjennom året.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Løkås, Therese

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

Beskriv feilen og omfanget

I 2017 ble det ift med salg av hytte , bemerket at det hadde vært fukt rundt pipe. Daværende eier hadde ikke sett utvikling i negativ retning. Ny eier (2017) satte da på ny pipehatt og har etter det aldri sett fukt utvikling etterpå.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2018

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Arbeid utført av faglært, anneks ble bygget av tidligere eier. Fullstendig renovering av daværende anneks. Endret fasade på 3 sider. Elektriker arbeid ble utført av elektro sør.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro sør

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Arbeid av ufaglærte: oppførte annekset, alt under takserte er skiftet. Fullisolert gulv, tak og vegger. Nytt bjelkelag i gulv. Ny kledning på deler av tilbygg, samt satt inn vinduer.

Kjeller

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

☐ Ja ☒ Nei

8 **Er det utført arbeid med drenering?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

10.1.2 **Årstall**

2018

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Tilkobling av strøm til anneks. Lagt opp egne kurver til kontakt stamp.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Elektro sør

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv feilen eller endringen

Kjenner ikke til feil. Pipen er slemmest og pusset med mørtel. Arbeidet er gjort etter samtale med brannkontrollør. Arbeidet gjort kun av kosmetiske grunner.

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Mus er observert i Vedbod.

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

24.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

24.1.2 **Årstall**

2018

24.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

24.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Tilbygg anneks som beskrevet. Selger har ikke søkt kommunen om å få innvilget tillatelse for ombyggingen.

24.1.8 **Har du fått innvilget tillatelse fra kommunen for ombyggingen?**

☐ Ja ☒ Nei ☐ Nei, ikke søknadspliktig

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

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 40064867

Egenerklæringsskjema

Name
Therese Løkås

Date
2026-09-20

Identification
Therese Løkås

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

Utskriftsdato: 15.09.2026

Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4224	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**	51	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storemyra 5, 4540 ÅSERAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Feiing	451,20 kr
Sum	**451,20 kr**

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
Feie/kontroll avg.	0%	1 pipe	464.00	1/1	0 %	464,00 kr	464,00 kr
					Sum	**464,00 kr**	**464,00 kr**

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

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

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

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

HÅR IKS -Vi jobber for miljøet

Årsgebyr / Restanser renovasjon

Kommune	Åseral
Gnr/Bnr/Fnr/Snr	9/3/51/0
Eier/fester	Løkås Therese
Adresse	Storemyra 5
Type abonnement	Renovasjon hytte regulert felt
Årsgebyr inkl. mva	3710,00
Antall terminer	4 terminer
Fakturert t.o.m:	30.09.2026 (terminen går fra 01.07-30.09.2026)
Neste forfall:	31.10.2026 (terminen går fra 01.10-31.12.2026)
Restanse pr. dags dato	0,00
Avtalegiro	Nei
e-faktura	Ja
Fakturakopi vedlagt	Nei
Inkasso saker Kontakt Kreditorforeningen på tlf. 02456 eller kontakt@kred.no	Nei
Merknad	Kontonr.: 3148.05.01341 KID:
Dato: 16.09.2026	Navn: Katrine R. Vindholmen

Åseral kommune
Adresse: Gardsvegen 68
4540 Åseral
Telefon: 38 28 58 00
Epost: post@aseral.kommune.no

Utskriftsdato:
15.09.2026

Ferdigattest / mellombels bruksløyve

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

Kommunenr.	4224	**Gardsnr.**	9	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**	51	**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Storemyra 5, 4540 ÅSERAL								

Ferdigattest eller mellombels bruksløyve

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

ATTERHALD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

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

Utskriftsdato: 15.09.2026

Åseral kommune
Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4224	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**	51	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storemyra 5, 4540 ÅSERAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	**Stand**	**Dato**	**Avlesningstype**
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

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

Utskriftsdato: 15.09.2026

Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4224	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	3	**Festenr.**	51	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Storemyra 5, 4540 ÅSERAL								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner
- ✔ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070054
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR BORTELID 2006-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.10.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/460/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	**Delareal** 90 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070054
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR BORTELID 2006-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.10.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/460/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	**Delareal** 90 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19970019
Navn	REGULERINGSPLAN FOR BORTELID
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.11.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/157/Bortelid%20-%20f%c3%b8resegner.PDF
Delarealer	**Delareal** 90 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse **Feltnavn** E11

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Åseral kommune: Festegrunn 4224-9/3/51

Norkart
Utskriftsdato: 15.09.2026 09:36

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato	16.07.1980	Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Punktfeste		

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

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	9/3, 9/3/1, 9/3/2, 9/3/3, 9/3/4, 9/3/5, 9/3/6, 9/3/7, 9/3/8, 9/3/9, 9/3/10, 9/3/11, 9/3/12, 9/3/13, 9/3/14, 9/3/15, 9/3/16, 9/3/17, 9/3/18, 9/3/19, 9/3/20, 9/3/21, 9/3/22, 9/3/23, 9/3/24, 9/3/25, 9/3/26, 9/3/27, 9/3/28, 9/3/29, 9/3/30, 9/3/31, 9/3/32, 9/3/33, 9/3/34, 9/3/35, 9/3/36, 9/3/37, 9/3/38, 9/3/39, 9/3/40, 9/3/41, 9/3/42, 9/3/43, 9/3/44, 9/3/45, 9/3/46, 9/3/47, 9/3/48, 9/3/49, 9/3/50, 9/3/51, 9/3/52, 9/3/53, 9/3/54, 9/3/55, 9/3/56, 9/3/57, 9/3/58, 9/3/59, 9/3/60, 9/3/61, 9/3/62, 9/3/63, 9/3/64, 9/3/65, 9/3/66, 9/3/67, 9/3/68, 9/3/69, 9/3/70, 9/3/71, 9/3/72, 9/3/73, 9/3/74, 9/3/75, 9/3/76, 9/3/77, 9/3/78, 9/3/79, 9/3/80, 9/3/81, 9/3/82, 9/3/83, 9/3/84, 9/3/85, 9/3/86, 9/3/87, 9/3/88, 9/3/89, 9/3/90, 9/3/91, 9/3/92, 9/3/93, 9/3/95, 9/3/96, 9/3/97, 9/3/99, 9/3/100, 9/3/101, 9/3/102, 9/3/1380, 9/3/1381, 9/3/1382, 9/3/1383, 9/3/1384, 9/3/1385, 9/3/1386, 9/3/1387, 9/3/1388, 9/3/1389, 9/3/1390, 9/3/1391, 9/3/1392, 9/3/1393, 9/3/1394

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6520083.77	411303.33	0	Ja	0	Punktfeste (PF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
LØKÅS THERESE F150184*****	Fester (F) 1/1	Eikeland 57 4645 NODELAND	Bosatt (B)
SKEIBROK ALEXANDER F231268*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Dalevegen 9 4540 ÅSERAL	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Storemyra 5

Adressetilleggsnavn:

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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Åseral kommune: Festegrunn 4224-9/3/51

Norkart
Utskriftsdato: 15.09.2026 09:36

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	169305463		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	
2	169305463	1	Tilbygg	Tatt i bruk (TB)	08.06.2000

1: Bygning 169305463: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	84,2
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	84,2
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	112
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		07.03.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Storemyra 5	H0101	9/3/51	84,2	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	84,2	84,2	0	0	0

2: Bygningsendring 169305463-1: Tilbygg, Tatt i bruk 08.06.2000

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	27
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	27
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp		Bebygd areal	
Energikilder	Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Rammetillatelse	08.06.1999	16.06.1999	
Igangsettingstillatelse	08.06.1999	16.06.1999	

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Åseral kommune: Festegrunn 4224-9/3/51

Norkart
Utskriftsdato: 15.09.2026 09:36

Tatt i bruk	08.06.2000	09.03.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Unummerert	Storemyra 5	-	9/3/51	-	-	-	-	-

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	27	27	0	0	0

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 1980/3094/39
Attesteringstidspunkt 2026-09-15 12:31

DAGBOKFØRT
3094
24.SEP80 03094
SORENSKRIVEREN I
MANDAL

Kontraktsformularet er utarbeidet av Norges Bondelag.
Kontrakten føres på lager hos
Landbruksforlaget, Boks 3647 Gamlebyen, Oslo 1.

Ettertrykk forbudt

FESTEKONTRAKT

Eierens navn: Lars Tønnesen, prs.nr. 220445 [redacted]

Adresse: Tjaldal p.a., 4543 Lognatun.

Festerens navn: Petter Andreas Sangvik, pr.nr. 11 01 37 [redacted]

Adresse: 4630 Søgne.

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. Tomt.
Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Bortelid, gnr. 9 bnr. 3
i Åseral kommune for tidsrommet fra 14/3 19 80 til 31/12 2010

Festeren kan kreve festet forlenget for 20 år av gangen så lenge hytta er i god stand. Krav herom må festeren framsette skriftlig i det siste året av løpende festetid, ellers bortfaller det.

Tomta er avmerket i terrenget enten som a eller b nedenfor. Beliggenheten framgår ellers av vedheftede kartskisse:

15/3-73

a) Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 51

b) Tomta er avmerket i terrenget med peler i tomtehjørnene.

2. **Festeavgift.**
Festeavgiften er kr. 475.- for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. 600.- pr. kalenderår. Avgiften for første og annet år betales straks ved kontraktens inngåelse. For senere år betales avgiften forskuddsvis innen 1/10 året forut.
Festeavgiften indeksreguleres hvert ~~femte~~/tiende år i samsvar med prosentvis endring i konsumprisindeksen i den forløpne tidsperiode. En bruker indeksen for august måned.
Ved forlengelse av festetiden etter pkt. 1 kan hver av partene kreve full revisjon av festeavgiften etter prisnivået i distriktet.
I de kommuner der prisbestemmelsene for fast eiendom gjelder, skjer regulering av festeavgift etter bestemmelser gitt av Prisdirektoratet av 24. nov. 1965. Se Pristidende nr. 2 1966.

3. **Bebyggelse.**
Festeren har rett til å føre opp én bygning (hytte) som skal plasseres
a) slik at pelen i terrenget faller innenfor hytta.
b) innenfor pelene i tomtehjørnene.
Bebyggelsen skal være i én etasje og av god bygningsmessig standard. Fargene skal være rolige og stå i liten kontrast til naturen omkring. Hvitt, lys gult og andre skarpe farger må ikke brukes på noen del av hytta.

4. **Renovasjon.**
Avfall og kloakk må ikke forurense noen drikkevannskilde, eller på annen måte sjenere omgivelsene.
Festeren plikter å rette seg etter de til enhver tid gjeldende forskrifter for området vedkommende renovasjon, kloakkering m. v.

5. **Atkomst.**
Festet gir rett til rimelig atkomst til fots over eierens eiendom, og likeledes leilighetsvis framkjøring av proviant etc. Slik ferdsel må ikke sjenere driften av eiendommen.
For bruk av kjøreveg som eieren disponerer, forutsettes en ordning med bompenger, årsavgift e. l. Festeren kan ikke selv anlegge veg uten særskilt avtale med grunneieren.

6. **Hogst, terrengbehandling, vannkilder, jakt, fiske, beite.**
Grunneieren disponerer alle trær omkring hytta, men skal ved skogbehandlingen ta hensyn til at arealet nyttes til hytteområde og ikke i vesentlig grad forandre områdets karakter. Festeren må ikke foreta planting, såing eller annen terrengbehandling som forandrer terrengets utmarkskarakter. Materialtransport m. v. må skje slik at sår i terrenget unngås. Tomta skal holdes ryddig for avfall, materialrester m. v.
Vannkilder skal benyttes hensynsfullt til felles beste for hytteeierne i området. Vannledning kan ikke legges uten grunneierens tillatelse.
Festet gir ingen jaktrett, fiskerett eller rett til å ta ved på eierens eiendom.
Festet endrer ikke beiterettigheter i området, og grunneieren er ikke ansvarlig for skade voldt av dyr på beite. I spesielle tilfeller kan gjerde til vern av hytte mot beitedyr settes opp.

7. **Forretningsmessig virksomhet.**
Festeren har ikke adgang til å drive forretningsmessig virksomhet på tomta, så som varesalg, herbergevirksomhet o. l. Hytta kan bare leies ut i inntil 4 uker pr. kalenderår.

8. **Bebyggelse m. v. i nabolaget.**
Bebyggelse i planområdet ut over det som er angitt i vedlagte kartskisse, er ikke tillatt.
Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot nye fellesanlegg i området, så som veier, parkeringsplasser, kraftledninger, tømmeplasser for avfall m. v., forutsatt at ikke anleggene legges på en utilbørlig og sjenerende måte.

9. **Salg m. v.**
Salg av festeretten med bebyggelse kan bare skje med eierens samtykke, men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.
Framleie av festeretten er ikke tillatt.

10. **Regler for festetidens utløp.**
Ved festetidens utløp — eventuelt etter utløpet av forlenget festetid — kan eieren kreve bebyggelsen fjernet og tomta ryddet på festerens bekostning.

11. **Regler ved mislighold.**
Blir kontrakten hevet på grunn av vesentlig mislighold fra festerens side, kan utkastelse skje etter tvangsfullbyrdelseslovens § 3, punkt 9. Som vesentlig mislighold regnes bl. a. unnlatelse av å betale skyldig festeavgift innen 1 uke fra mottatt påkrav og unnlatelse av å rette feil etter punkt 3, 4 og 6 snarest mulig etter mottatt krav om dette.
Eieren kan, om han ønsker det, selv rette større og mindre feil etter punkt 3, 4 og 6 og belaste festeren for omkostningene.

Skyldige beløp forrentes med 6 % p.a.

Grunneieren har 1. prioritets panterett i festeretten og bebyggelsen for et beløp inntil 3 års festeavgift for skyldig festeavgift, renter og andre krav med rett til tvangsauksjon uten søksmål. Festeren kan kreve denne panterett frafalt mot å stille bankgaranti eller annen fullgod sikkerhet for tilsvarende beløp.

Før grunneieren går til heving av kontrakten, riving av hytta eller til tvangsauksjon, skal han i rekommandert brev varsle panthavere med tinglyst panterett etter grunnboka. Disse kan avverge reaksjonene ved innen 1 måned fra varslet er gitt å betale det skyldige beløp + renter og omkostninger.

12. **Omkostninger.**
Festekontrakten kan tinglyses som heftelse på hovedeiendommen. Omkostninger til tinglysing og stempling av kontrakten samt konsesjon, bæres av festeren.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1980/3094/39
Attesteringstidspunkt 2026-09-15 12:31

13. **Særbestemmelser**, som i kollisjonstilfelle går foran bestemmelsene ovenfor.

VEDRØRENDE FESTEKONTRAKT FOR BORTELID HYTTEOMRÅDE.

kt. 1. Festetid 30 år. Tomta avmerket som a), b) Strykes.
kt. 2. Festeavgiften reguleres hvert 10 år.
kt. 3. b) Strykes.

kt. 13 SÆRBESTEMMELSER

. Innfestningsavgiften kr. 7.000,- betales kontant til Utmarkslaget ved undertegnelse av denne kontrakt.

b. Festeren betaler forskuddsvis sammen med festeavgiften en årlig avgift til ~~renovasjon~~, vann, brøyting og vedlikehold av parkeringsplass. Denne avgiften er kr. 140,- ekskl. m.v.a. og fordeles slik: ~~Renovasjon kr. xxxxxx~~, Vann kr. 35,- og brøyting/vedl.h. av parkeringsplass kr. 105,- inntil videre. Avgiften reguleres etter behov.

c. Bråk, fyll og uorden, misbruk av radio, hyttebygging på helligdager eller annet som kan være til skade og ulempe for bortfesteren eller andre, er ikke tillatt.

d. Ved utleie av hytta er festeren ansvarlig for at festekontrakten blir holdt.

e. Føresegnene tilhørende disposisjonsplan for Bortelid hytteområde godkjent ved brev av 18. desember 1973 fra Fylkesmannen skal gjelde som en del av denne kontrakt.

f. Renovasjonen er overtatt av Åseral kommune og betales direkte til kommunen etter kommunale takster.

g. For vann, vei, parkeringsplass (pkt. a) gjøres ny avtale pr. 1/1-2009.

14. Kontrakten er utstedt i 2 — to — eksemplarer, hvorav eier og fester har ett hver.

Kr.sand S., 14/3-80.
Sted Dato

Eier f 14/9 1914 — Fester

Undertegnede attesterer at denne kontrakt er underskrevet av eier og fester, og at begge er over 21 år.

1. Ivar Omdal 180340 [redacted]

2. Bodil Håkedal 2206 40 [redacted]

Riktig gjengivelse bekreftes

Blanketten er godkjent av Statens byggtekniske etat og Arbeidstilsynet, og skal godtas i alle kommuner

Melding om arbeid
etter plan- og bygningsloven (pbl) § 81/§ 85/§ 86 a/§ 86 b, jf forskrift av 22. 1.1997 om saksbehandling og kontroll (SAK) kapitell IV (§§ 20-23)

Stempel: ÅSERAL KOMMUNE, Avd. for drift og utvikling. Godkjennes på vilkår. Dato: 080699 Sak: 34/99

☐ **Søknad om Arbeidstilsynets samtykke**
etter Arbeidsmiljøloven (AML) § 19
(for tiltak med eksisterende eller framtidige arb.pl)

Til bygningsmyndigheten i (Melding med vedlegg fylles ut og leveres i 2 eksemplarer, evt ekstra sett etter avtale med kommunen): Åseral kommune

Til Arbeidstilsynet i (Tiltakshaver sender en fullstendig utfylt søknad med alle nødvendige vedlegg til Arbeidstilsynet)

Meldingen gjelder

Eiendom/ byggested: Gnr 9 | Bnr 3 | Festenr 51 | Seksjonsnr | Koordinater (fylles ut av kommunen)
Adresse: Bortelid

Tiltakets art
- ☐ Driftsbygning i landbruket (jf pbl § 81, jf SAK § 20 nr 1)
- ☐ Midlertidige eller transportable bygninger, konstruksjoner og anlegg (jf pbl § 85, jf SAK § 23)
- ☒ Mindre byggearbeid på boligeiendom (jf pbl § 86 a, jf SAK § 20 nr 1)
- ☐ Byggearbeid innenfor et enkelt bedriftsområde (jf pbl § 86 b, jf SAK § 20 nr 2)

Forhåndskonferanse
Forhåndskonferanse er avholdt ☐ Ja ☐ Nei — Dersom ja – Dato(er)

Opplysninger vedr Byggherreforskriften (bhf) (forskrift til Arbeidsmiljøloven, best.nr 534)
Foreligger det skriftlig avtale mellom byggherre (tiltakshaver) og prosjektleder (jf bhf § 6)? ☐ Ja ☐ Nei
Koordinator for **prosjekteringen** (jf bhf § 7) – navn | Koordinator for **gjennomføringen** (jf bhf § 7) – navn
Foreligger det plan for sikkerhet, helse og arbeidsmiljø (jf bhf § 8)? ☐ Ja ☐ Nei (HMS-plan skal kunne framlegges på forespørsel fra Arbeidstilsynet)
Er det sendt inn forhåndsmelding til Arbeidstilsynet (jf bhf § 9)? ☐ Ja ☐ Nei

ÅSERAL KOMMUNE
REG.NR 001205/99 DRY
DATO 16.04.99 ILS
KVITT P MAT. 9/3/51
JNR 99/00225 LØPENR. 001

NBR nr 5153 Forlag: Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 10-97

Opplysninger til meldingen

Beskrivelse av hvordan tiltaket oppfyller byggesaksbestemmelsene, planbestemmelsene og planvedtak etter plan- og bygningsloven innenfor angitte områder.

Arealdisponering

1. Planstatus ☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Bebyggelsesplan
Formål i reg.plan/bebyggelsesplan/arealdel av kommuneplan – beskriv | Tillatt grad av utnytting

2. Oppmålt tomt ☐ Ja ☐ Nei | Tomteareal

3. Bebygg-elsen – størrelse

	Eldre bebyggelse	Ny bebyggelse	Sum
Antall etasjer (NS 3940)			
Antall bruksenheter (NS 3940)			
Bruksareal (NS 3940)	m²	m²	m²
Bebygd areal (brutto grunnflate)	m²	m²	m²

Beregnet grad av utnytting som følge av tiltaket

4. Avstand

Minste avstand fra det planlagte bygg til:	Nabogrense	Vegmidte	Annen bygning

Er ansv søker kjent med om det går høyspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☐ Nei

Er ansv søker kjent med om det går priv/off vann- og avløpsledning i eller i nærheten av tomta? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom det går slike ledninger i, over eller i nærheten av tomta, er tiltaket det her søkes om avklart med berørt(e) myndighet(er)/rettighetshaver(e)? ☐ Ja ☐ Nei

Grunnforhold, rasfare og miljøforhold

Foreligger det tilstrekkelig sikkerhet mot fare eller vesentlig ulempe som følge av:

			Vedlegg nr
5. Grunnforh pbl § 68	☐ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	
6. Rasfare mv	☐ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	
7. Miljøforh pbl § 68	☐ Ja ☐ Nei	Dersom nei, beskriv kompenserende tiltak i vedlegg.	

Tilknytning til offentlig veg og ledningsnett

8. Atkomst Vegloven pbl §§ 66, 67

Tomta har atkomst til følgende veg som er opparbeidet og åpen for alminnelig ferdsel:

				Gir tiltaket endrede avkjøringsforhold?
☐ Riksveg/fylkesveg	Er vegsjefens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei	
☐ Kommunal veg	Er kommunens avkjøringstillatelse gitt?	☐ Ja	☐ Nei	☐ Ja ☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikret ved tinglyst erklæring?	☐ Ja	☐ Nei	

9. Vann-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyttet
☐ - offentlig vannverk ☐ - privat vannverk
☐ - annen privat vannforsyning, innlagt vann
☐ - annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

Foreligger rettighet for tilføring av vann over annens grunn ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Beskriv

10. Avløp pbl §§ 66, 67

☐ Offentlig avløpsanlegg ☐ Privat avløpsanlegg
Skal det installeres vannklosett? ☐ Ja ☐ Nei
Foreligger utslippstillatelse? ☐ Ja ☐ Nei

Foreligger rettighet om avløpsanlegg over annens grunn ved tinglyst erklæring? ☐ Ja ☐ Nei

Arkitektonisk utforming/situasjonsplan

11. Utforming/ tilpasning SAK § 21

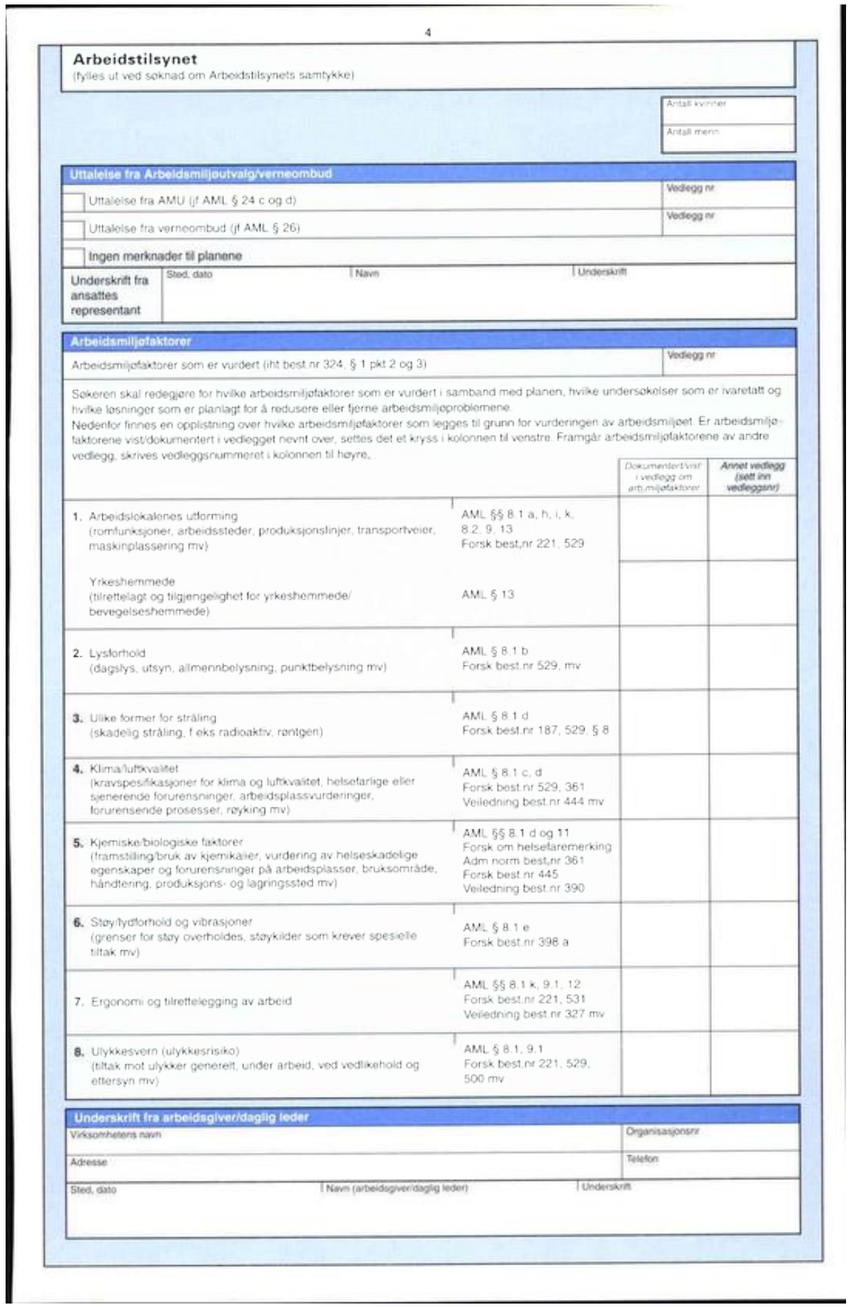
Foreligger det kommunale retningslinjer for estetikk? ☐ Ja ☐ Nei
Dersom ja, er disse retningslinjene ivaretatt? ☐ Ja ☐ Nei
Beskriv

Tiltakets tilpasning til omgivelsene skal vises på perspektivtegninger, plan, snitt, fasade og evt fotomontasje. | Vedlegg nr

12. Situasjons-plan Tiltaket er vist på situasjonsplan med målsatt innfegning av beliggenhet i plan og høyde og evt i forhold til eksisterende bebyggelse, eiendomsgrenser og veger. | Vedlegg nr

Tiltakshaver/melder er innforstått med at han/hun er ansvarlig for at tiltaket gjennomføres i samsvar med bestemmelser i plan- og bygningsloven og SAK §§ 3, 20.
Under angis hvordan tiltaket oppfyller Teknisk forskrift (TEK), jf SAK § 21 nr 2. Omfanget av opplysninger her bør avklares i forhåndskonferansen med kommunen.

		Evt vedlegg nr
Sikkerhet ved brann jf TEK § 7-2		
Plassering og bæreevne jf TEK § 7-3		
Sikkerhet i bruk jf TEK § 7-4		
Energiforbruk jf TEK § 8-2		
Innemiljø jf TEK § 8-3		
Lydforhold og vibrasjoner jf TEK § 8-4		
Ytre miljø jf TEK § 8-5		
Drift, vedlikehold og renhold jf TEK § 8-6		
Installasjoner jf TEK kap IX		
Brukbarhet jf TEK kap X		



4

Arbeidstilsynet
(fylles ut ved søknad om Arbeidstilsynets samtykke)

Antall kvinner
Antall menn

Uttalelse fra Arbeidsmiljøutvalg/verneombud

☐ Uttalelse fra AMU (jf AML § 24 c og d) — Vedlegg nr
☐ Uttalelse fra verneombud (jf AML § 26) — Vedlegg nr
☐ Ingen merknader til planene

Underskrift fra ansattes representant: Sted, dato | Navn | Underskrift

Arbeidsmiljøfaktorer

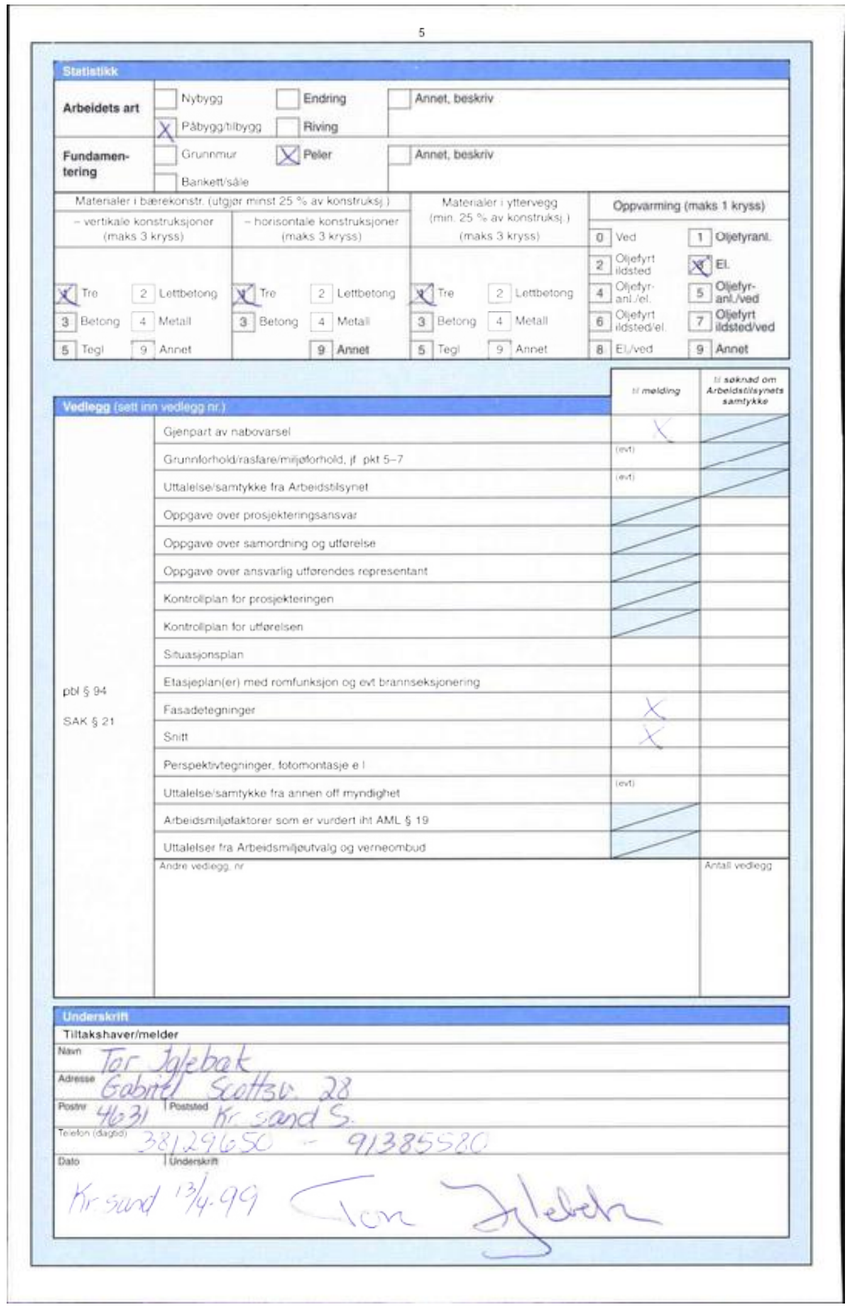
Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert (iht best.nr 324, § 1 pkt 2 og 3) — Vedlegg nr

Søkeren skal redegjøre for hvilke arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert i samband med planen, hvilke undersøkelser som er ivaretatt og hvilke løsninger som er planlagt for å redusere eller fjerne arbeidsmiljøproblemene.
Nedenfor finnes en opplistning over hvilke arbeidsmiljøfaktorer som legges til grunn for vurderingen av arbeidsmiljøet. Er arbeidsmiljøfaktorene vist/dokumentert i vedlegget nevnt over, settes det et kryss i kolonnen til venstre. Framgår arbeidsmiljøfaktorene av andre vedlegg, skrives vedleggsnummeret i kolonnen til høyre.

		Dokumentert/vist i vedlegg om arb.miljøfaktorer	Annet vedlegg (sett inn vedleggsnr)
1. Arbeidslokalenes utforming (romfunksjoner, arbeidssteder, produksjonslinjer, transportveier, maskinplassering mv)	AML §§ 8.1 a, h, i, k, 8.2, 9, 13. Forsk best.nr 221, 529		
Yrkeshemmede (tilrettelagt og tilgjengelighet for yrkeshemmede/ bevegelseshemmede)	AML § 13		
2. Lysforhold (dagslys, utsyn, allmennbelysning, punktbelysning mv)	AML § 8.1 b. Forsk best.nr 529, mv		
3. Ulike former for stråling (skadelig stråling, f eks radioaktiv, røntgen)	AML § 8.1 d. Forsk best.nr 187, 529, § 8		
4. Klima/luftkvalitet (kravspesifikasjoner for klima og luftkvalitet, helsefarlige eller sjenerende forurensninger, arbeidsplassvurderinger, forurensende prosesser, røyking mv)	AML § 8.1 c, d. Forsk best.nr 529, 361. Veiledning best.nr 444 mv		
5. Kjemiske/biologiske faktorer (framstilling/bruk av kjemikalier, vurdering av helseskadelige egenskaper og forurensninger på arbeidsplasser, bruksområde, håndtering, produksjons- og lagringssted mv)	AML §§ 8.1 d og 11. Forsk om helsefaremerking. Adm norm best.nr 361. Forsk best.nr 445. Veiledning best.nr 390		
6. Støy/lydforhold og vibrasjoner (grenser for støy overholdes, støykilder som krever spesielle tiltak mv)	AML § 8.1 e. Forsk best.nr 398 a		
7. Ergonomi og tilrettelegging av arbeid	AML §§ 8.1 k, 9.1, 12. Forsk best.nr 221, 531. Veiledning best.nr 327 mv		
8. Ulykkesvern (ulykkesrisiko) (tiltak mot ulykker generelt, under arbeid, ved vedlikehold og ettersyn mv)	AML § 8.1, 9.1. Forsk best.nr 221, 529, 500 mv		

Underskrift fra arbeidsgiver/daglig leder

Virksomhetens navn | Organisasjonsnr
Adresse | Telefon
Sted, dato | Navn (arbeidsgiver/daglig leder) | Underskrift



5

Statistikk

Arbeidets art	☐ Nybygg ☐ Endring ☐ Annet, beskriv	☒ Påbygg/tilbygg ☐ Riving	
Fundamentering	☐ Grunnmur ☒ Peler ☐ Annet, beskriv	☐ Bankett/såle	

Materialer i bærekonstr. (utgjør minst 25 % av konstruksj.) – vertikale konstruksjoner (maks 3 kryss)	– horisontale konstruksjoner (maks 3 kryss)	Materialer i yttervegg (min. 25 % av konstruksj.) (maks 3 kryss)	Oppvarming (maks 1 kryss)
☒ 1 Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet	☒ 1 Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 9 Annet	☒ 1 Tre, 2 Lettbetong, 3 Betong, 4 Metall, 5 Tegl, 9 Annet	0 Ved, 1 Oljefyranl., 2 Oljefyrt ildsted, ☒ 3 El., 4 Oljefyr-anl./el., 5 Oljefyr-anl./ved, 6 Oljefyrt ildsted/el., 7 Oljefyrt ildsted/ved, 8 El./ved, 9 Annet

Vedlegg (sett inn vedlegg nr.)

	til melding	til søknad om Arbeidstilsynets samtykke
Gjenpart av nabovarsel	☒	
Grunnforhold/radfare/miljøforhold, jf pkt 5–7	(evt)	
Uttalelse/samtykke fra Arbeidstilsynet	(evt)	
Oppgave over prosjekteringsansvar		
Oppgave over samordning og utførelse		
Oppgave over ansvarlig utførendes representant		
Kontrollplan for prosjekteringen		
Kontrollplan for utførelsen		
pbl § 94 / SAK § 21 Situasjonsplan		
Etasjeplan(er) med romfunksjon og evt brannseksjonering		
Fasadetegninger	X	
Snitt	X	
Perspektivtegninger, fotomontasje e l		
Uttalelse/samtykke fra annen off myndighet	(evt)	
Arbeidsmiljøfaktorer som er vurdert iht AML § 19		
Uttalelser fra Arbeidsmiljøutvalg og verneombud		

Andre vedlegg, nr | Antall vedlegg

Underskrift

Tiltakshaver/melder
Navn: Tor Tjelebak
Adresse: Gabriel Scotts v. 28
Postnr: 4631 | Poststed: Kristiansand S.
Telefon (dagtid): 38129650 – 91385580
Dato: Kristiansand 13/4-99 | Underskrift: Tor Tjelebak

Kommunaladministrasjonen

BYGGETILLATELSE (Nynorsk)

for arbeid etter § 93 i bygningslova av 18.6.65

Byggeplass (adresse)	Matr. nr.	G.nr.	B.nr.	Parsell nr.
Bortelid Hytteområde		9	3	51

Kva slags arbeid	Kva slags bygg	Dato for søknaden	Bygningsrådet eller bygningssjefen sitt vedtak	
Nybygg	Hytte	17/11-78	dato 6/12-78	sak 76/78

Byggherren sitt namn	Adresse	Telefon
Tom Kaddeberg	4540 Åseral	

Meldaren sitt namn	Adresse	Telefon
Tom Kaddeberg	4540 Åseral	

Ansvarshavaren sitt namn	Adresse	Telefon
Tom Kaddeberg	4540 Åseral	

Merknader:

a. Byggesøknaden, godkjende teikningar og denne byggetillatelsen skal alltid vera til stades på byggeplassen.

b. Denne byggetillatelsen fell bort dersom arbeidet ikkje er sett i gang seinast om 1 år. Det same gjeld om arbeidet stoggar i lenger tid enn 1 år, jfr. § 96.

c. Før ferdigattest eller mellombels brukstløyve er gjeve, må ikkje bygningen eller nokon del av han takast i bruk, jfr. § 99.

d. Etter § 97 skal det førast kontroll med byggjearbeidet, jfr. instruks for ansvarshavar. Ansvarshavaren sine plikter og ansvar fylgjer av § 98.

Åseral den 6/12-78

A.O.E.

bygningssjef

ÅSERAL KOMMUNE
bygningssjefen

Vert sendt til:

- ☐ byggherren
- ☐ meldaren
- ☐ ansvarshavaren
- ☐ arbeidstilsynet
- ☐ forsyningsnemnda
- ☐
- ☐

KF-blankett 5-007-02.74 (Kommunalverket)
Nr. 2127/L Enerett Sem & Stenersen A/S, Oslo

Tom Kaddeberg
4540 Åseral

Bygningssjefen, sak 76/78

ANG. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR HYTTE; TOMT NR. 51 BORTELID, GNR. 9 , BNR. 3

Bygningssjefen gir byggetillatelse på følgende vilkår:

1.a) "Regler for hyttebygging i Åseral" skal følgjast.
  b) Føresegnene tilhøyrande disposisjonsplanen for området skal følgjast.
  c) Avløp for spillvatn skal godkjennast av bygningssjefen. (NB. ikkje innlagt vatn)

2. Tom Kaddeberg, 4540 Åseral godkjennes som ansvarshavande. Ansvarshavande må påsjå at retningsliner for ansvarshavande blir følgde.

3.a) For utedoen skal det brukast prefabrikert utedo av type Kombi, Snurredassen og Toa - Throna eller tilsvarande, eller det kan støypast tett samlekum med volum min. 1,5 m3 av skråbunntypen, jfr. vedlagte prinsippskisse.
  b) Kummen skal fungere etter formoldningsprinsippet.
  c) Kummen skal luftes med avtrekk over tak.
  d) Før utedoen tas i bruk skal han godkjennast av bygningssjefen.

4. Det må innbetales kr.350,- i gebyr for behandling av byggesaken.

Åseral 6/12-78
Arnfinn Håverstad
Arnfinn Håverstad
f.bygningssjefen

ÅSERAL KOMMUNE
bygningssjefen
4540 Åseral

Åseral 6/12-78

Tom Kaddeberg
4540 Åseral

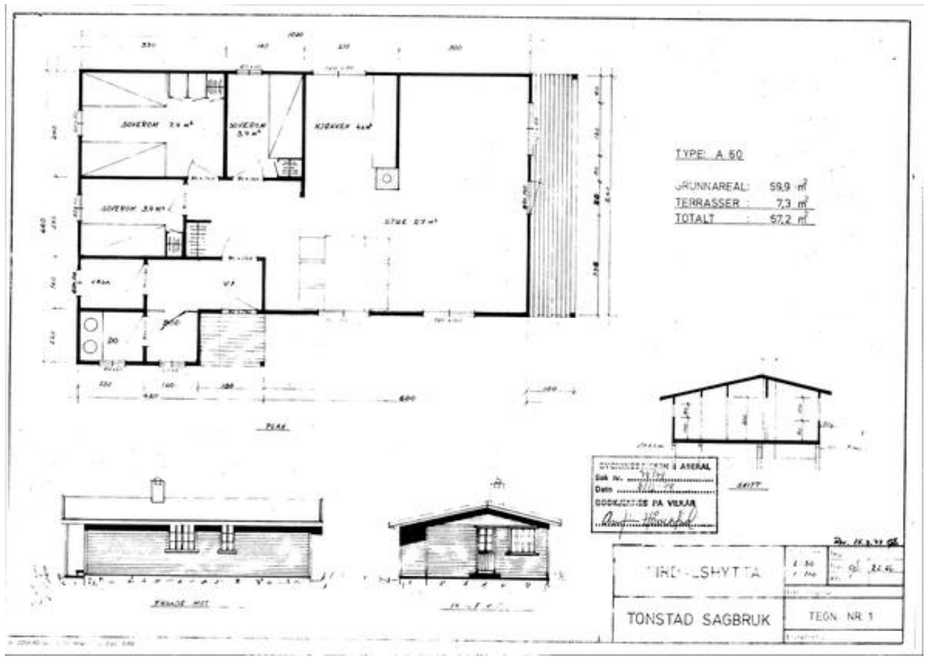
ANG. BYGNINGSSJEFENS VEDTAK I SAK 76/78

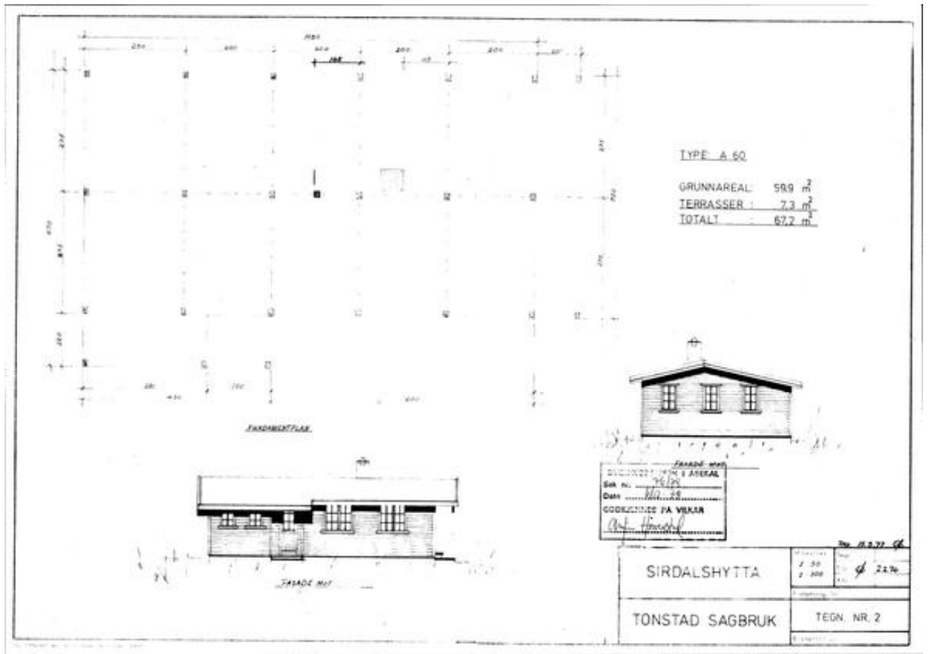
I samsvar med forvaltningslovens § 27 meddeles med dette at bygningssjefen har gjort vedtak i saka som vedlagte skriv viser.

Vedtaket kan påklages til bygningsrådet.

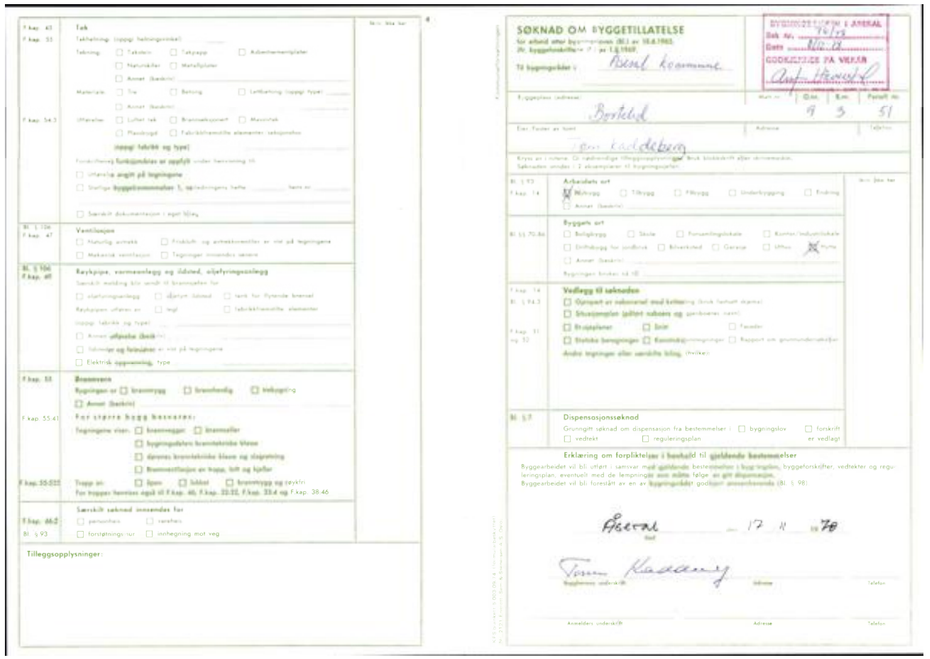
Klagefristen er 3 uker fra den dag da dette brevet kom fram til den påførte adresse. Det er tilstrekkelig at klagen er postlagt innen fristens utløp. Klagen skal sendes bygningssjefen i Åseral. Den skal være undertegnet, angi det vedtaket som det klages over, den eller de endringer som ønskes og de grunner De vil anføre for klagen. Dersom De klager så sent at det kan være uklart for oss om De har klaget i rett tid, bes De også oppgi når brevet kom fram. Om adgang til å få klagefristen forlenget og om adgang til å påklage vedtaket selv om klagefristen er oversittet m.m., gjelder ellers bestemmelsene i forvaltningslovens §§ 29, 32. Om oppsettende virkning av klage, gjelder forvaltningslovens § 34.

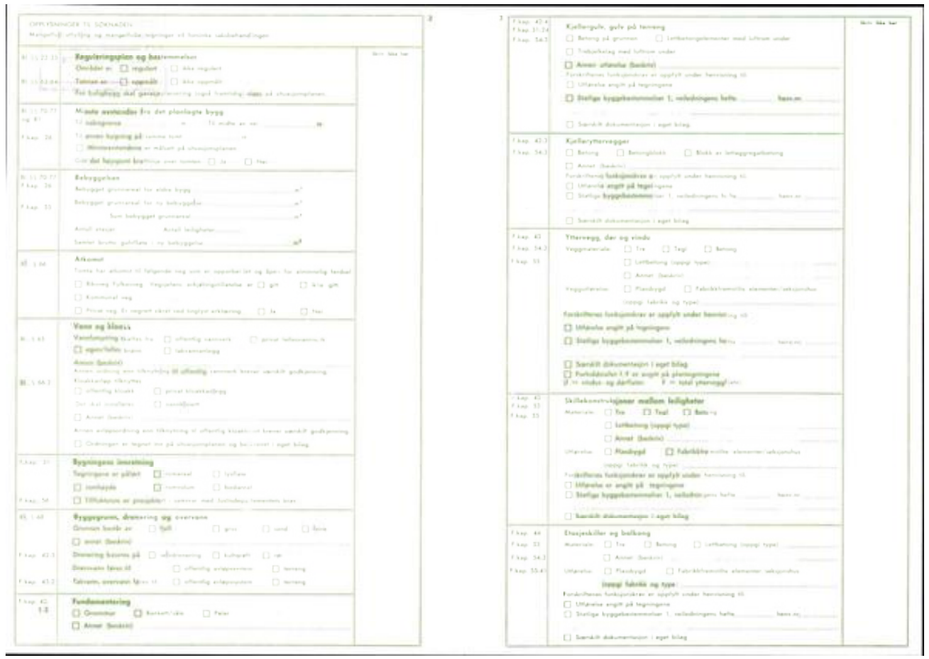
Lars Odin Engeli
bygningssjef




TYPE: A 60
GRUNNAREAL: 59.9 m²
TERRASSER: 7.3 m²
TOTALT 67.2 m²
FASADE MOT
SIRDALSHYTTA
TONSTAD SAGBRUK
TEGN. NR. 2

Vedlegg


SØKNAD OM BYGGETILLATELSE
Rend kommune
Borteid
Tom Kaldekleiv
Arbeidets art
Nybygg
Bygnets art
Vedlegg til søknaden
Dispensasjonssøknad
Erklæring om forpliktelser i henhold til gjeldende bestemmelser
Tom Kaldekleiv



ÅSERAL KOMMUNE
TEKNISK ETAT
RÅDHUSET
4540 ÅSERAL

TLF. 38 28 32 00

JOURNALNR.: 99/00225 Reg.nr.: 99/001823

MELDING OM ARBEID TILBYGG HYTTE
GNR. 9/3/51 I BORTELID

Handsama av:	Møtedato:	Saksnr.:	Saksbeh.:	Sign.:
Teknisk sjef	08.06.99	0034/99	ILS	JUS

SAKSOPPLYSNINGAR:

Gnr.,Bnr.,Fnr. 9/3/51 Adresse: Bortelid

Type arbeid:tilbygg Type bygning: hytte

Tiltakshaver:

Navn: Tor Iglebæk Adresse: Gabriel Scottsvei 28

Postnr/sted: 4631 KRISTIANSAND S Tlf.nr.

Melding om mindre byggearbeid. Plan- og bygningslovas paragraf 86a.

Tiltakshaver er sjølv ansvarleg for at tiltaket fylgjer plan- og bygningslova.

Bygget skal settes opp i samsvar med melding og ettter godkjente teikninger.

Åseral, 08.06.99

L.O. Engeli

Lars Odin Engeli
teknisk sjef

Åseral kommune
Avd. for drift og utvikling
Avdelingssjefen

Utskriftsdato: 15.09.2026

Eiendomskart for eiendom 4224 - 9/3/51/



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.

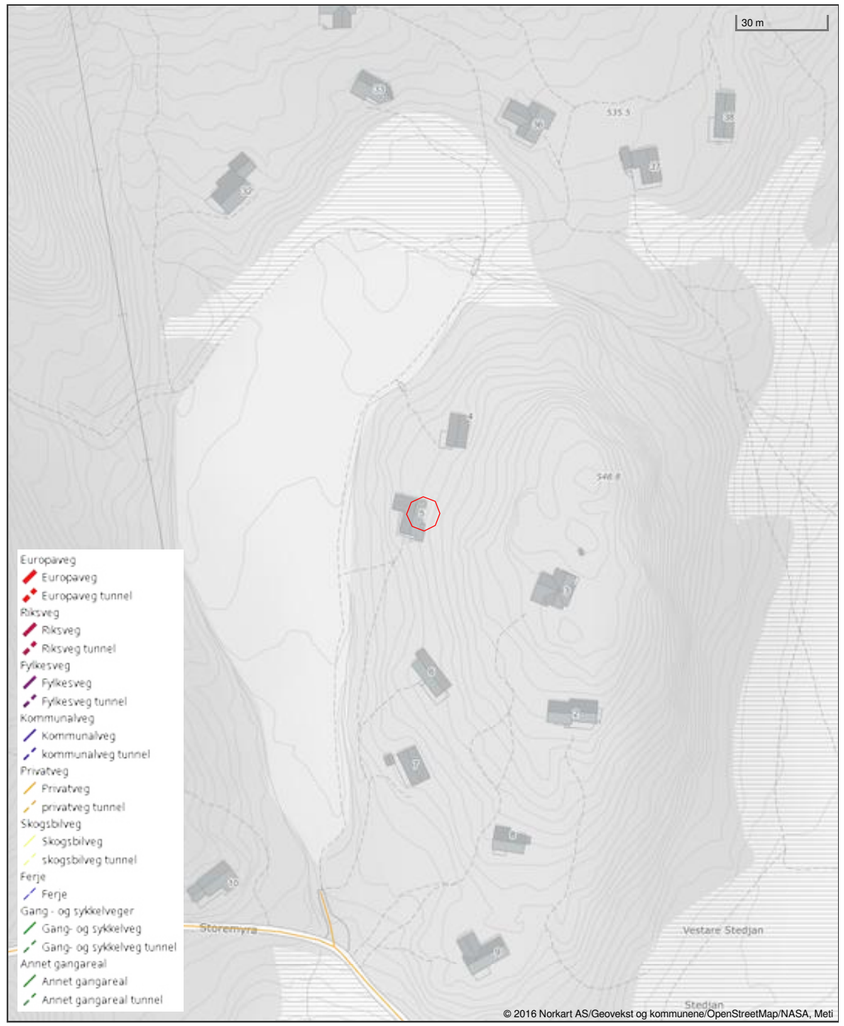
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	0,00 m^2	**Arealmerknad**	Punktfeste				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6520083,77	**Øst**	411303,33	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6520089,41	411303,33	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

Utskriftsdato: 15.09.2026

Vegstatuskart for eiendom 4224 - 9/3/51/



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.

102619970019

Reguleringsføresegner til reguleringsplan for Bortelid i Åseral kommune

I medhald av Plan- og bygningslova av 14. juni 1985, nr. 77 med revisjonar, §§ 22-26, er det utarbeidd flatereguleringsplan for området Bortelid i Åseral kommune. Reguleringsplanen byggjer på føringar som er nedlagde i kommunedelplan for Bortelid, godkjend juni 1994. Reguleringsføresegnene gjeld for «Flatereguleringsplan Bortelid», Åseral kommune, datert 3. april 1997, med revisjonar 11. mai 1997. Plankartet har målestokk 1 : 4 000. Planområdet er avgrensa som vist med reguleringsgrense på plankartet.

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

§1 Reguleringsføresegner

Reguleringsføresegnene gjeld for området synt med reguleringsgrense på plankartet «Flatereguleringsplan for Bortelid» Åseral kommune i målestokk 1: 4 000, datert 3. april 1997, med revisjonar 11. mai 1997. Innanfor grensa skal areala nyttast som vist på planen.

§2 Reguleringsføremål

Planområdet er inndelt i reguleringsområde med fylgjande føremål i høve til PBL §25:

- Byggeområde (§25, nr.1)
  - næring (overnattingsanlegg): T1-T5
  - heilårsbustad: B1
  - hytteområde **utan** høve til fortetting: E7
  - hytteområde **med** høve til fortetting: E1-E6, E8 - E17
  - nye utbyggjingsområde: H1-H3
  - allmennyttige formål: Røde Kors, inngår i næringsområde
- Landbruksområde (§25, nr.2)
  - område for skogproduksjon
  - område som er dyrka: L1-L3
  - område med dyrkningspotensiale: L3-L5
- Offentlege trafikkområde (§25, nr. 3)
  - køyreveg
  - parkering
- Friområde (§25, nr. 4)
  - lysløype
  - alpinanlegg
  - anna aktivitetsområde
- Fareområde (§25,nr. 5)
  - høgspenningsanlegg
  - skiskyttararena

1

- Spesialområde (§25 nr. 6)
  - private vegar
  - oppstillingsplassar for bubilar
  - vassdrag
  - område med kulturhistorisk verdi: SK1- SK2
  - frisiktsoner
  - kommunaltekniske anlegg: K1
  - friluftsområde F 1 – F 5

- Fellesområde (§25 nr. 7)
  - parkeringsplass

Verknader av reguleringsplan følger av PBL § 31. Reglane for erstatning av tap ved reguleringsplan eller bebyggelsesplan går fram av PBL § 32.

I område som er utpeikt til fortetting skal det takast omsyn til avtalar inngått i festekontrakter.

§3 Felles føresegner

a) Det skal utarbeidast bebyggelsesplan med tilhøyrande føresegner, samt illustrasjonsplan og teknisk plan for dei ulike veg/ trafikk- og byggeområda før byggjing / fortetting startar opp. Bebyggelsesplanar skal byggje på føresegnene frå flatereguleringsplanen og utfylle desse med meir detaljerte føresegner.
b) Der flatereguleringsplanen ikkje gjev naudsynte føresegner skal bebyggelsesplan leggjast til grunn.
c) Det må leggjast vekt på at alle bygningar og andre konstruksjonar får eit tiltalande ytre på alle frittståande sider. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at bygningen si form, fasade, vindauge- inndeling, materiale, farge og murar/ pilarar harmonerer med dei omkringliggjande hyttene og naturen. Taktekkinga skal ha ein matt farge.
d) Plassering og utforming av bygningar og andre konstruksjonar på den einskilde tomta skal godkjennast av bygningsstyresmaktene. Bebyggelsesplanen skal syne byggjeliner / byggjegrenser for plassering av bygg.
e) Felles tilkomstvegar til dei einskilde byggjeområda, avkøyringar og parkeringsplassar, skal synast i bebyggelsesplan. Desse skal byggjast ferdig og ferdigstillast samstundes med tomtene. Bebyggelsesplanane skal gjere greie for omfang av terrenginngrep og etterbehandling av terreng.
f) Ein skal freiste å plassere bygningar i område der vegetasjon stengjer for innsyn. Det skal ikkje byggjast på toppen av høgdedrag og bergrabbar slik at hyttene vert liggjande i silhuett.
g) Eksisterande vegetasjon skal i størst mogleg grad takast vare på.
h) Ubygde delar av tomta skal haldast i orden og gjevast ei tiltalande utforming.
i) Det er ikkje tillete med flaggstong på fritidseigedom/festetomt.
j) Det skal søkjast så langt råd er å få til felles TV-kabelanlegg dersom dette er ynskjeleg, framfor private parabolantenner.
k) Felles vatn-, straum- og avløpsanlegg skal leggast ved opparbeiding av felles tilkomstvegar. Det kan og oppførast mindre konstruksjonar for avfall, oppslagstavler o.l. i samband med felles parkeringsplasser etter godkjenning. Det er krav om at fellestiltak skal vere ferdigstilte før eller samstundes, med at hyttebygging blir starta opp.

l) For nye hytter er det tvungen påkobling til kommunalt vann- og avløpsanlegg. For eldre hytter er det mogleg å kople seg på friviljug.
m) All graving i samband med påkobling til vann- og avløpsanlegg skal gjerast skånsamt i terrenget. Etter graving og legging av leidningar skal terrenget førast tilbake til opprinneleg utsjånad.
n) Skogen skal skjøttast på ein slik måte at den tek vare på eit heilskapleg skogsbilete. Det er ikkje tillete med flatehogst i området.
o) I bebyggelsesplanar skal eksisterande vegetasjonsgrupper som er verdifulle grunna storleik / omfang, plassering eller art, være målt inn og synt på kart. Der omsyn til landskap og / eller klimavern tilseier det, skal ny vegetasjon etablerast samstundes med bygningane.
p) Køyring i samband med anleggsverksemd skal skje på eksisterande vegar. Der det er naudsynt med transport utanom vegar skal dette skje på frosen mark. Terrenget skal under alle høve ikkje påførast skade. Utbyggjar er ansvarleg for utbetring av skader der dette likevel skjer.
q) Etter at reguleringsplanen er vedteken er det ikkje lov til å etablere privatrettslege avtalar i strid med planen.

§4 Byggjeområde

4. 1 Turistverksemd T1-T3

a) Området er avsett til turistverksemd og anna serviceverksemd for hyttene. Hovudbruken skal vere overnatting med ulike standardklasser. TU= 35%.
b) Bygga skal take omsyn til lokal byggjeskikk og delast opp i mindre einingar med mellombygg. Bygga skal oppførast i ein etasje.
c) Det skal setjast opp fellesbygg i to etasjar.
d) Alle bygg og andre anlegg skal vere terrengtilpassa.
e) Det skal opparbeidast høvelege uteområde for opphald i samband med bygningane.
f) Parkeringsbehovet skal løysast på eigen tomt, eller på felles opparbeidd parkeringsplass.
g) Tilkomst til anlegget skal vere frå kommunal veg/ parkeringsplass..
h) Bygningar og andre anlegg skal vere tilgjengelege for handikappa.
i) Delar av anlegget skal ha buføremål.
j) Innanfor byggjeområda avsett til turistverksemd kan det oppførast hytte for allmennyttige føremål (Røde Kors).
k) Anlegget skal vere tilknytt kommunalt vatn - og avløpsanlegg og gjere bruk av desse.

4.2 Turistverksemd T4

a) Området er avsett til utviding av Bortelidseter.
b) Det kan oppførast bygg i 2 etasjar. Alle nye bygg skal oppførast i same stil som eksisterande.
c) Parkering må løysast på eigen grunn.
d) Det skal vere tilgjenge for handicappa.
e) Anlegget skal vere tilknytt kommunalt vatn - og avløpsanlegg og gjere bruk av desse.

4.3 Turistverksemd, T5

a) Det kan drivast kommersiell overnatting i hytta.
b) Påkobling til kommunalt vann- og avløpsanlegg må gjerast før hytta vert tatt i bruk til slik verksemd.
c) Hytta kan byggjast på for utviding av verksemda.
d) Parkering skal vere på eigen grunn eller på felles opparbeidd parkeringsplass.

e) Tilkomst til hytta via eksisterande avkøyring for veg ned til Gråtarmyra.

4.4 Hytteutbygging, E, H

Byggeområda er avsett til fortetting(E) og utbyggjing(H) med hytter. Nedanståande tabell er å vurdere som maksimaltal for utnytting. Bygningsrådet kan godtake bebyggelsesplanar med hyttetal **inntil** det oppgjevne talet i fylgjande tabell:

felt	antal
E1	15
E2	7
E3	12
E4	17
E5	2
E6	22
E8	24
E9	20
E10	12
E11	4
E12	7
E13	5
E14	15
E15	15
E16	5
E17	6
H1	8
H2	10
H3	10
Totalt ant. hytter:	**216**

Hyttene skal nyttast til fritidsbustad og plasserast i samsvar med detaljering i bebyggelsesplanen. For dei ulike områda gjeld:

a) I områda E1-E17 kan kvar festetomt byggjast ut med eit samla bruksareal som ikkje overstig 100 m2. Det kan byggast frittståande tilbygg/anneks der bygningsstyresmaktene gir løyve til dette. Teknisk sjef kan gi løyve til frittståande bygg med grunnflate opp til 15 kvdm. Teknisk utval kan i særskilte høve gi løyve til frittståande tilbygg opp til 30 kvdm. Det kan ikkje gjevast dispensasjon ut over desse grensene. Arealet av tilbygg/anneks inngår i samla tillate bruksareal for tomtene. For teig E14 skal det i utarbeidinga av bebyggelsesplanen innarbeidast tilstrekkeleg parkeringsplassar og heilårsveg for feltet.
b) I områda H1- H3 kan kvar festetomt byggjast med eit samla bruksareal som ikkje overstig 150 m2. Det kan gjevast løyve frå bygningsstyresmaktene til å sette opp frittståande nybygg. Total grunnflate av bygningane på eigedomen skal ikkje overstige 150 m2. Det er ikkje tillete å bygge frittståande toalett, garasje eller vedbu. Ein føreset at kravd minsteavstand til nabobebyggelse skal fylgjast.

c) Hyttene skal oppførast i ei høgd. Bygningsstyresmaktene kan godkjenne utnytting av loftsrom på tomter der dette kan passe. Bygningane skal ha saltak (min 25 maks. 32 grader) med møneretning i hovudregel parallelt med kotene. Tilbygg / anneks skal ha same takvinkel som hovudhytta.
d) Det vert ikkje høve til å gjerde inne hytter eller påføre omkringliggjande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er naudsynt for å oppføre bygningane.
e) I bebyggelsesplanen må det fastsetjast byggeliner som styrer bygging av hyttene slik at dei ikkje vert liggjande i silhuett. Bygningsstyresmaktene skal sjå etter at det vert ståande att mest mogleg av den eksisterande vegetasjonen.
f) Nye hytter skal plasserast slik at dei ikkje øydelegg utsikt uturvande, gir sjenerande innsyn til eksisterande hytter eller på anna måte uturvande innverkar på det private hyttelivet.
g) Nye hytter skal ligge med god avstand til alminnelege ferdselsårer, min. 30 meter.
h) Kvar tomt skal ha tilgong til biloppstilllingsplassar som må kunne brøytast om vinteren.
i) Alle nye hytter skal tilknyttast kommmunalt vann- og avløpsanlegg og nytta desse.
j) Område H3 skal ha tilkomst gjennom område H13 i reg.plan for Langatjønn-Hesteheii.

§ 5 Landbruksområde

a) I landbruksområda kan det drivast skånsam skogsdrift og tradisjonelt jordbruk.
b) Skogsbilvegar skal byggjemeldast. Bygging av skogsbilvegar skal samordnast med behov for tilrettelegging av turvegar.
c) Hogstavfall skal ryddast vekk frå turvegane.

§ 6 Offentleg trafikkområde

6.1 Køyrevegar

a) Områda skal nyttast til køyrevegar.
b) Regulert areal til vegføremål er 6, 5 meter til kvar side frå senterlinje veg. I tillegg kjem areal til skjæringstopp og fyllingsfot.

6.2 Parkering

a) Området skal nyttast til parkeringsplassar opne for ålmenta.
b) Ved utviding av parkeringsplassen skal det leggast vekt på tilpassing til omkringliggjande terreng.
c) Parkeringsplassen skal haldast vedlike slik at dei ikkje skjemmer området sumartid.

§ 7 Friområde

7.1 Ljosløype

a) I markert område, F1 kan det byggjast ljosløype (S1) som avmerka på plankartet.
b) Traseen skal opparbeidast og ryddast i 4,5 m breidde for løypemaskin. Traseen skal leggjast slik at skjæring og fylling er minimale. Dekket skal være bark eller jorddekt grusfundament som såast til med grasblanding for høgfjell.
c) Stolpar skal vere av tre og setjast opp i jamn rytme og slik at dei ikkje skapar visuelt kaos.
d) Det skal vere vedtekter for drift som godkjennast av Bygningsstyresmaktene. Dette gjeld særleg for tidsavgrensa ljossetting.

7.2 Alpinanlegg S2

a) Området er avsett til vintersportsaktivitetar.
b) Nedfartsløypene skal plastrast og såast til. Det skal brukast grasblanding for høgfjell.
c) Farlige område skal merkast og sikrast.
d) Det kan setjast opp enkle konstruksjonar for vindaugskjerming. Det skal leggjast vekt på at dei ikkje skal vere skjermande sumarstid, evt. konstruerast slik at dei kan fjernast om sumaren.
e) Utforminga og vedlikehaldet skal være slik at anlegget ikkje verkar skjemmande sumarstid. Heisanlegg som er tatt ut av den daglege drifta og som ikkje er tenkt satt i drift i næraste framtid bør fjernast og terrenget settast i stand.
f) Det kan førast opp bygg som har direkte tilknyting til drift og utvikling av alpinanlegget, men ikkje med overnattingsføremål.
g) Ved utviding av anlegget skal godkjent bebyggelsesplan ligge til grunn.

7.3 Andre aktivitetar S3

a) I området kan det leggast tilrette for andre aktiviteter innafor leik, idrett og sport med hovudvekt på sumaraktivitetar.
b) Det skal utarbeidast bebyggelsesplan for området.
c) Anlegget skal vere tilgjengeleg for ålmenta.

§ 8 Fareområde

8.1 Høgspentanlegg

a) Det er ikkje tillete å bygge nærmare høgspentlinje enn 7,5 meter. Tilsvarande er det ikkje tillete å byggje nærare lågspentline enn 2,5 meter.

8.2 Skytebane

a) Innafor fareområdet er det tillete å oppføre standplass for skiskyting. Før skytebanene vert teken i bruk skal dei støymessige tiltak tilfredsstille dei faste støygrensene, jfr. «Retningslinjer for begrensning av støy fra skytebaner- behandling etter forurensningsloven og plan- og bygningsloven, Rundskriv T-2/93, Miljøverndepartementet».
b) Utforming og vedlikehald skal være slik at anlegget ikkje verkar skjemmande sumarstid.
c) Det skal utarbeidast bebyggelsesplan med vedtekter for bruk og organisering.

§ 9 Spesialområde

9.1 Private vegar

a) Traktorveger avmerkt på reguleringsplankartet kan opparbeidast til køyrbar heilårsveg, maksimalt 4,0 m breie.
b) Vegen skal tilpassast terrenget. Grøfter og stikkrenner skal ikkje vere skjemmande.

9.2 Bubil

a) I området kan det tilretteleggast for oppstilling av bubilar med tilgang til straum, vatn og toalett-tømeanlegg.
b) Det er ikkje tillete med permanent oppstilling av campingvogner i området.

9.3 Spesialområde bevaring område med kulturhistorisk verdi

a) Området skal skjøttast med det føremål å bevare eller gjere tydeleg driftsform i eldre tider i landbruket på Bortelid.
b) Bygningane kan nyttast til næringsverksemd som kan sameinast med tradisjonar i Åseral.
c) Ombygging og nybygging må ta omsyn til den kulturhistoriske verdien av gardsmiljøet.

9.4 Kommunaltekniske anlegg

a) Bygning skal plasserast diskret i terrenget.
b) Det kan opparbeidast veg til renseanlegget. Vegen skal ikkje verke skjemmande i landskapet, men liggje diskret og vere terrengtilpassa.
c) For bygningen gjeld dei felles føresegnene for utbygging.
d) Installasjonar i samband med leidningsnettet skal ha ein diskret plassering og ei tiltalande utforming.

9.5 Frisiktssone

a) Frisiktssona fastsettast etter reglane i vegnormalen, med utgangspunkt i standardklasse hovudveg i spredt bebyggelse. Frisiktssona fastsettes i bebyggelsesplan for dei einskilde avkøyringane.
b) Innanfor frisiktssoner er det ikkje tillete med anlegg og vegetasjon over 0,5 m som kan hindre siktforholdene for biltrafikk. Bygningsstyresmaktene avgjer i tvilstilfelle kva for anlegg og vegetasjon som hindrar sikt.

9.6 Friluftsområde

a) Grøntområda innanfor planområdet er ein del av eit overordna nett av grøntkorridorar, oppgjevne i kommunedelplanen for Bortelid. Grøntområda skal sikre tilkomst til friluftsområde, sportsanlegg m.m. og være nærområde for leik og opphald i dei einskilde hyttefelta.
b) Bygningar vert ikkje tillete oppført med mindre dei er meint til å fremje friluftslivet, eller der det er hytter som allereie er godkjende av bygningsstyresmaktene.
c) Det kan gjevast løyve til tilrettelegging og utvikling av vassdragnære areal for friluftsbruk så sant desse ikkje forringer verdien av landskapskvalitetar, naturvern, friluftsliv, leveområde for fisk og vilt, kulturminner og kulturmiljø. Vegetasjon langs vatn og vassdrag bør i hovudsak få stå.
d) I området kan det ryddast og merkast turvegar, båtplass, badeplass, rasteplass. Rydding skal gjerast på ein måte som ikkje skjemmar naturen. Skilting / merking skal vedlikehaldast og gjerast på ein natur- og stadtilpassa måte.
e) Ved opparbeiding av nye turvegar / plassar skal ansvaret for vedlikehaldet vere klårlagt.
f) Turvegar skal kunne brukast til oppkøyring av skiløyper vinterstid.
g) Informasjonstavler kan settast opp på sentrale knutepunkt for ferdsel. Desse skal ha ein stadtilpassa utforming og plassering med fast informasjon som vert halden vedlike og oppdatert.
h) Avfallskasser kan setjast opp i samband med rasteplassar o.l. dersom det er dokumentert ressursar til å tøme dei med tilfredsstillande mellomrom.
i) Det er ikkje tillete å parkere campingvogn eller bubil i desse områda.

§ 10 Fellesområde

10.1 Parkering

a) I område der det er høve til å opparbeide parkeringslommer til privat bruk skal desse godkjennast av bygningsstyresmaktene før opparbeiding tar til.

b) Parkeringsplassene skal liggje naturleg i terrenget og skiltast på ein diskret og stadtilpassa måte.

10.2Felles vva- og el- anlegg m.v.

a) Felles vatn-, straum- og avlaupsanlegg skal leggjast ved opparbeiding av felles tilkomstvegar. Det kan og oppførast mindre konstruksjonar for avfall, oppslagstavler o.l., i samband med felles parkeringsplassar etter godkjenning av bygningsstyresmaktene. Det er krav om at fellestiltak skal vere ferdigstilte før eller samstundes med at hyttebygging startar opp.

§ 11 Dispensasjon

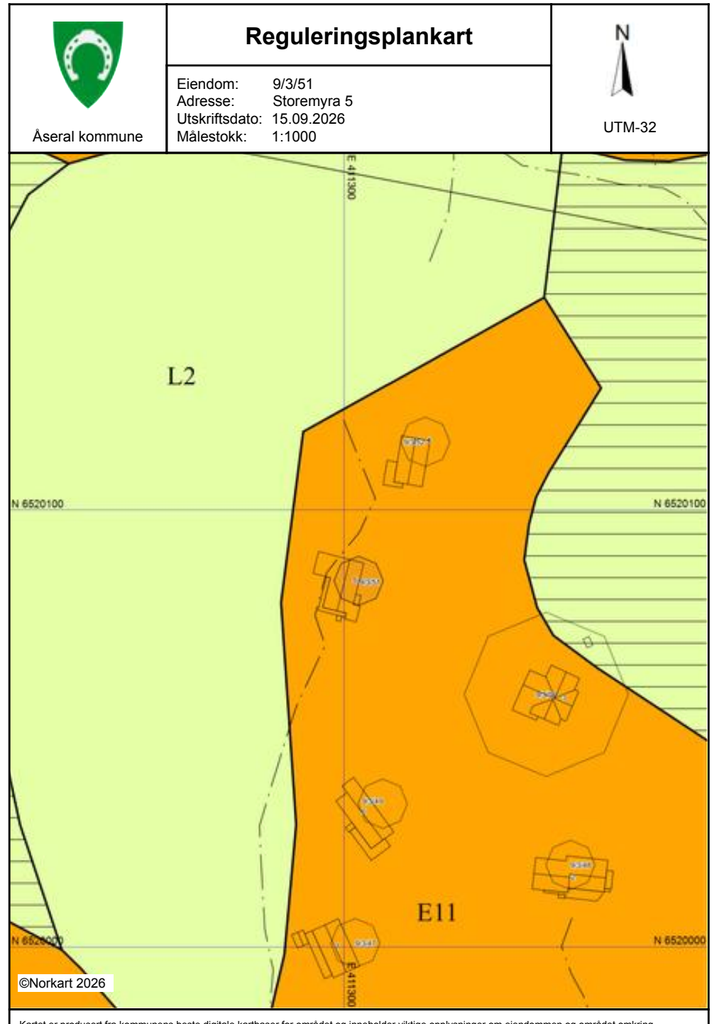
a) Når særlege grunnar ligg føre kan bygningsstyresmaktene dispensere frå reguleringsføresegnene innanfor ramma av gjeldande føresegner i plan- og bygningslova.

Reguleringsplanen er vedteken av Kommunestyret i møte den 27. november 1997, sak 97/0052. Mindre vesentleg endring gjort i teknisk utval i møte 9 des. 04, sak 04/0135 "opning for bygging av boder" i området E 1 – E 17.

Åseral 9/3-05

Jørgen Åsland
ordførar

8



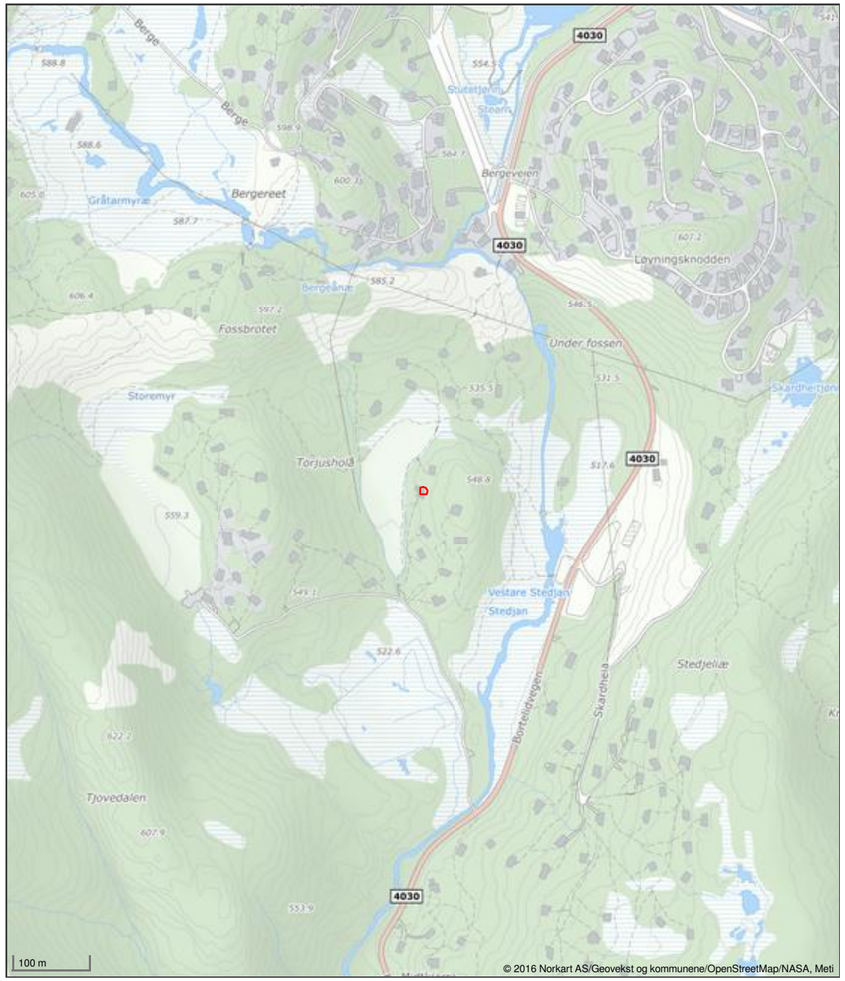
Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for fritidsbebyggelse
Reguleringsplan-Landbruksområder (PBL198
Område for jord- og skogbruk
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Faresonegrense
Formålsgrense
Regulert senterlinje
Abc Påskriftfeltnavn

Vedlegg

Utskriftsdato: 15.09.2026

Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/3/51/



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.

Ledningskart

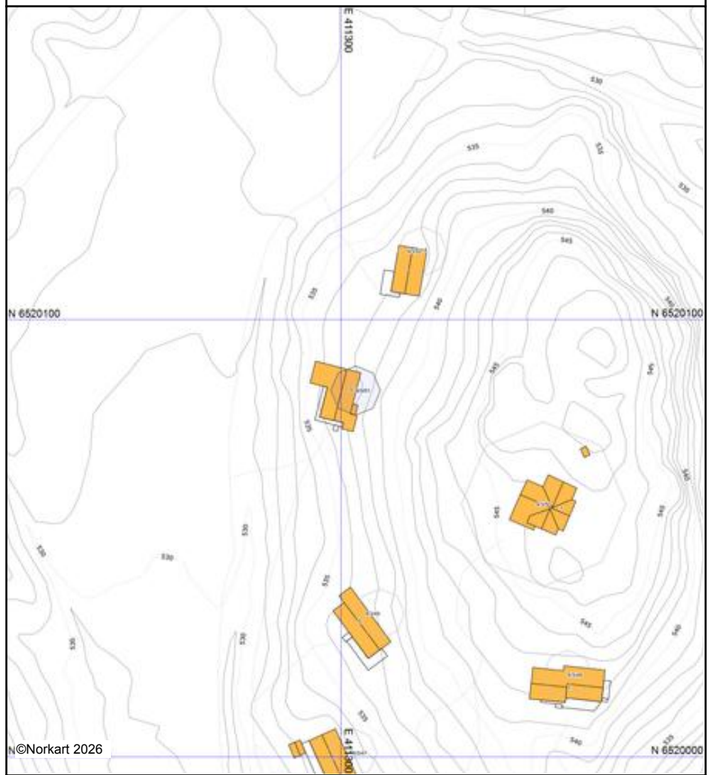
Åseral kommune

Eiendom: 9/3/51
Adresse: Storemyra 5
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. VA-ledninger kan være tegnet parallellforskjøvet og mange private ledninger mangler i kartet. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

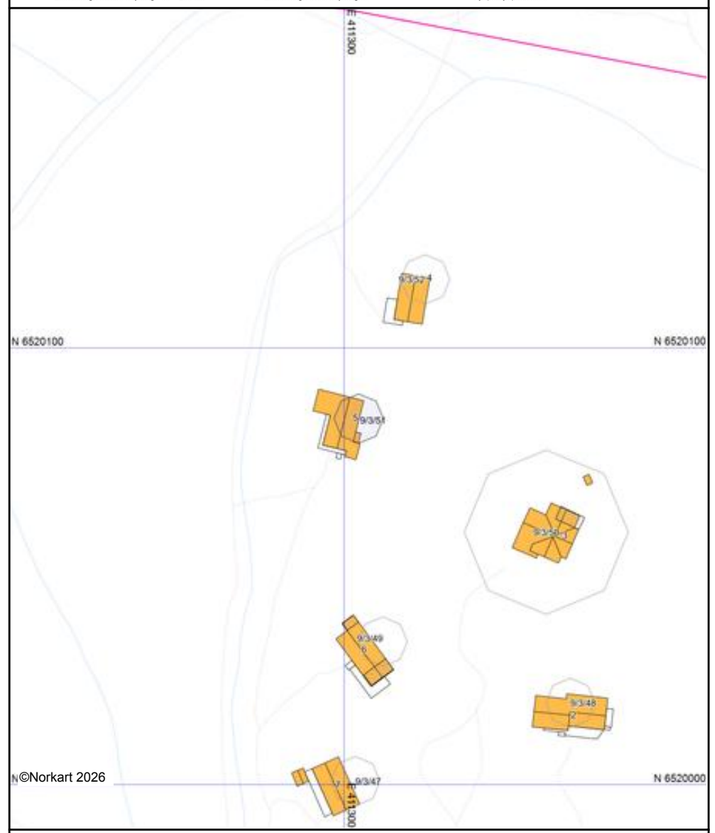
Grunnkart

Åseral kommune

Eiendom: 9/3/51
Adresse: Storemyra 5
Dato: 15.09.2026
Målestokk: 1:1000

UTM-32

Eiendomsgr. nøyaktig <= 10 cm
Eiendomsgr. middels nøyaktig >10<=30 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >30<=200 cm
Eiendomsgr. mindre nøyaktig >200<=500 cm
Eiendomsgr. lite nøyaktig >=500 cm
Eiendomsgr. uviss nøyaktighet
Eiendomsgr. omtvistet
Hjelpelinje veikant
Hjelpelinje punktfeste
Hjelpelinje vannkant
Hjelpelinje fiktiv



©Norkart 2026

Det tas forbehold om at det kan forekomme feil, mangler eller avvik i kartet. Spesielt gjelder dette usikre eiendomsgrenser. Dette kartet kan ikke brukes som erstatning for situasjonskart i byggesaker.

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

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



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

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

Få hjelpen du trenger!

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

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

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. Avhendingsloven § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

Bud og budgivning

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

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

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

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

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, kan sende bud:

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:
Storemyra 5, 4540 ÅSERAL. Gnr. 9, bnr. 3, i Åseral kommune, oppdragsnr.: 2400260091
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95000000, e-post: geir@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____
+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____	Navn: _____
Fødselsdato: _____	Fødselsdato: _____
Adr.: _____	Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____	Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____	Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____	E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____	Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



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

PROAKTIV

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