
PROAKTIV
Innbydende hytte med anneks
PANORAMAVEGEN 43



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

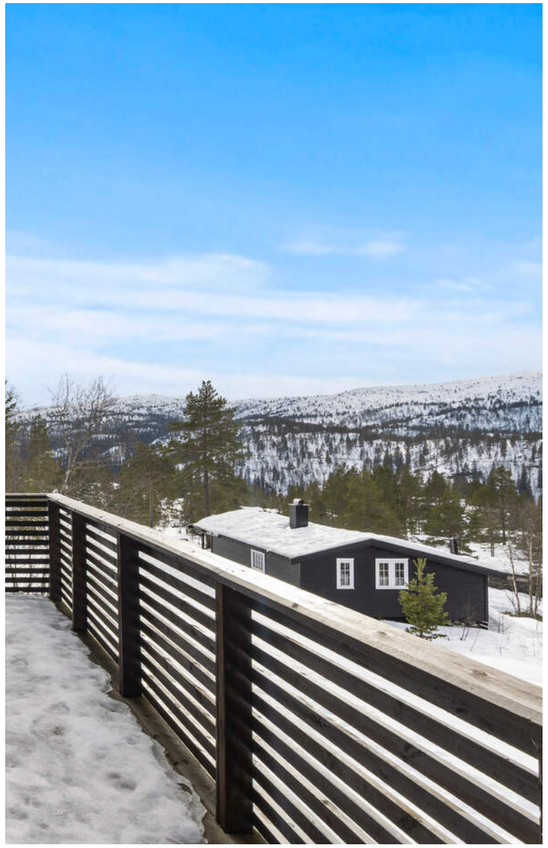
- **Sarpsborg**
Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no



BORTELID

Innbydende hytte med anneks og fantastiske sol- og utsiktsforhold

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 9, bnr. 5, i Åseral kommune

Prisantydning: 1.590.000,-

Omkostninger: 58.740,-

Totalpris: 1.648.740,-

Kommunale avgifter: 7.508,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1979

Rom/soverom: 4/3

BRA-i: 54 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: 2 biloppstillinsplasser medfølger ca. 80 meter fra hytten.

Energimerke: Energiklasse: E. Farge: Oransje.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

6 Nærområdet

10 Informasjon om boligen

22 Boligen i bilder

36 Plantegninger

38 Kjerneinformasjon

45 Vedlegg

117 Budskjema

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

Eiendomsmegler / Partner: Geir Flaa Johansen



Geir Flaa Johansen
Partner / Eiendomsmegler
Mobil: 95 00 00 00
E-post: geir@proaktiv.no
AVDELING:
Proaktiv Kristiansand
Telefon: 45 90 91 00
Proffmegleren AS
Org. nummer: 933456056

VELKOMMEN TIL FJELLS!

Velkommen til Panoramavegen 43

Solrik, attraktiv og sentral beliggenhet med fantastisk utsikt utover fjellheimen og til alpinbakken. Umiddelbar nærhet til oppkjørte skiløyper. Gåavstand til alpinanlegget, sandstrand, el-bil lader, bensinpumper og det nye sentrumsbygget med butikk og cafe.

Hytten fremstår som tiltalende med følgende innhold: Gang, bad med varmekabler, stue/kjøkken, wc med varmekabler og opplegg vaskemaskin, 2 soverom og nyere anneks med stue og sovealkove. Utvendig bod. Stor terrasse. Isolert bortsettingskjeller og godt med lagringsplass under hytten. Parkering ca. 80 meter fra hytten.

«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
Solrik, lun, usjenert og sentral beliggenhet med fantastisk utsikt utover fjellheimen og til alpinbakken. Umiddelbar nærhet til oppkjørte skiløyper. Gåavstand til alpinanlegget og det nye sentrumsbygget med butikk og cafe. Nydelig turterreng, sommer som vinter. Godt utvalg med oppkjørte skiløyper på vinteren og gode bade- og fiskemuligheter på sommeren med blant annet sandstrand i Bortelidtjønna. Bortelid ligger ca. 600 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder. Avstand 99 km. fra Kristiansand, 110 km. fra Mandal, 127 km. fra Arendal og 237 km. fra Stavanger.



Adkomst
Fra Kristiansand følg RV9 til Hornnes. Ta til venstre i rundkjøringen ved Esso bensinstasjon og følg skilt mot Bortelid. Ta første vei til høyre etter innkjøring til alpinanlegget. Følg

OFFENTLIG TRANSPORT

Kristiansand Kjevik	1 t 32 min
Bortelid skisenter Linje 178	4 min 2.3 km
Bortelid Linje 178	5 min 2.8 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Bortelid	5 min

SPORT

Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	13 min 12.7 km
Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	26 min 29.5 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Bortelid Alpinsenter	5 min
Bortelid	5 min

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Panoramavegen innover til du får noen rennovasjonskontainere på høyre hånd. Kjør opp bakken (ved skilt kryssende skiløype) og ta inn stikkvei til venstre. Følg veien nesten til endes til du får en parkeringslomme på venstre side. Følg sti videre oppover ca. 70-80 meter opp til hytten.

Se ellers kartfunksjonen i annonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du

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

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 31 min
Arendal	1 t 56 min
Stavanger	3 t 19 min

VELKOMMEN TIL PANORAMAVEGEN 43

Parkering
2 biloppstillinsplasser medfølger ca. 80 meter fra hytten.

Beskrivelse av tomt
Tomten er en festetomt. Bortfester er Knut Repstad. Festeavgift pr. år for 2026: kr. 6782.- Neste regulering av festeavgift: 2030. Festeavgiften reguleres hvert 10.år i henhold til endringer i konsumprisindeksen. Bortfester skal samtykke i overdragelsen men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Taktekking,TG2
Taktekking av takshingel. Lite kontrollert grunnet snø. Takshingel er av ukjent årgang, og estimert levetid på takshingel er lav, ytterligere undersøkelser anbefales når været tillater dette. Nyere tekking på anneks.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.
- Gjelder eldre del. Nyere på anneks.
Tiltak
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.

Taktekking,TG2
Gjelder kun bod.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.
- Det er avvik:
- Noe eldre fuktskjolder tak i bod.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tekkingen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Ytterligere vurdering når snøfritt.

Nedløp og beslag,TG2
Pipe er kun beslått i overgang pipe/tak, anbefales helbeslått. Det anbefales å jevnlig kontrollere gjennomføringer til pipe/luftelyrer/annet da dette er vanlig lekkasjepunkt i overganger mellom tak/beslag. Takrenner og nedløp i stål. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende. Vannbord og vindski av tre.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Pipe bør helbeslås.
- Et knekt vannbord vindu bakside. Står relativt skjermet ved normalt vær men bør byttes/utbedres.

Vurdering av avvik:



TEKNISK GJENNOMGANG

Husk å lese grundig gjennom den tekniske informasjonen - en bolig er mer enn fine fargevalg og møblement.

FANTASTISK UTSIKT



- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Redusert kontroll pga snø. Det gis en tg3 fordi det stedvis mangler endestykker på takrenner og det mangler nedløp endel steder. Spesielt kritisk er det bakside av bod hvor det ikke er nedløp hvor vann har medført en svær isklump som ligger mot kledning. Dette medfører mulig fukt inn i vegg/gulvkonstruksjon da det er synlig fuktig gulv i området. Det bør etableres nedløp og lede disse rundt hytte om mulig, evt ned under hytten og ut på andre siden. Se bilde på punkt tekking. Dette kan også ha skadet veggkonstruksjon anneks del, må undersøkes ytterligere. Eier opplyste at de har skuffet snø og hatt oppsyn med dette tidligere. Pipe bør helbeslås. Et knekt vannbord vindu bakside. Står relativt skjermet ved normalt vær men bør byttes/utbedres.

Tiltak
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må beslag/renner/nedløp skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det må påregnes arbeid med takrenner/nedløp spesielt.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Veggkonstruksjon,TG2

Trekonstruksjon med trekeldning.

Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Kledning er fra tilbyggsår anneks og byggeår hytte. Eldre kledning tilsier risiko for vedlikeholdsbehov. Ikke alle deler kontorllert grunnet snø.

Tiltak:
- Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger ihht behov.

Takkonstruksjon/Loft,TG2

På eldre del er det lukket konstruksjon uten mulighet for kontroll av oppbygging av hele konstruksjonen. Det er synlig mindre luftespalte gesims på baksiden av hytten, på fremsiden er lufting tettet noe som kan forhindre lufting av konstruksjon, bedre lufting bør vurderes. På anneks er det etablert 5 cm luftespalte mellom isolasjon og undertak. I

Vurdering av avvik:
- Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.
- I gesims er det tettet igjen luftespalte noe som medfører redusert utluting av potensiell kondensfukt i konstruksjon. Dette kan medføre skader. Lukket konstruksjoner hvor en ikke har kontrollmulighet ansees som risiko da det kan finnes skjulte feil og avvik.

Tiltak
- Andre tiltak:

- Oppsyn. Kan med fordel lages en luke for kontrollmulighet oppbygging. Det bør lages utlufting gesims.

Vinduer,TG2
Hovedsaklig vinduer med isolerglass fra byggeår, men stort stuevindu og vinduer i anneks av nyere årgang. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK utfra alder. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Utfra alder og estimert levetid på eldre vinduer så bør fremtidig bytte påregnes, dog ikke avdekket vesentlige svikt annet enn alder.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- De fleste vinduene er eldre årgang,. Risiko for trekk og punktering isolerglass. Belistning/innsetting stort stue vindu fremstår noe ufagmessig.
Tiltak:
- Moderninsering eldre vinduer påregnes.

Dører,TG2
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill. - balkongdør av tre med isolerglass, fra byggeår. - inngangsdør av tre med isolerglass, nyere dør. - inngangsdør anneks, tredør med isolerglass, fra 2013, funksjon OK. - inngangsdør utvendig bod, nyere tredør. Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom. Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmer må forventes. Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm. Noe normale justeringer og mindre skjevheter kan alltid forekomme.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Eldre balkongdør. Dørene tra i karm/svill og bør justeres noe. Mangler beslag anneks dør, ansees ikke veldig kritisik siden det er under halvtak.
Tiltak:
- Noe justering/vedlikehold

Innvendig
Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2
Etasjeskille i tre. Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.
Vurdering av avvik:
- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Tiltak
- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted,TG2
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:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
- Det anbefales ubrennbar flate under feieluke.
Tiltak
- Andre tiltak:
- Oppsyn utfra alder.

Innvendige dører,TG2
Tredører.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Enkelte dører selvåpner/lukker som tilsier noe skjevhet i karm.
Tiltak:
- Fungerer med avviket, evt noe justering.

Våtrom
1 etasje > Bad
Overflater vegger og himling,TG2
Trepanel vegger og tak.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.
Tiltak:
- Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

1 etasje > Bad
Overflater Gulv,TG2
Belegg på gulv.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Ikke fall mot sluk ihht dagens standard.
Tiltak:
- Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

1 etasje > Bad
Ventilasjon,TG2
Mekanisk avtrekksvifte (vifte).
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.
Vifte fungerer ikke.
Tiltak:
- Fungerer med manglende tilluft. Bytte vifte.



Spesialrom
1 etasje > Toalettrom/vaskerom
Overflater og konstruksjon,TG2
Toalett og vaskemaskin.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Enklere vurdert pga lite bruk i en hytte.. Det er vaskemaskin i rommet. Det er belegg på gulv og sluk, men ikke fuktsikre løsninger med oppkant, fall mm ihht våtroms standard slik man ønsker ved vaskemaskin. Fungerer ved normalt bruk men risiko ved evt lekkasje. Trepanel vegger, ikke fuktbestandige. Vifte i rommet.
Tiltak:
- Bruksoppsyn. Bygge ihht våtromsstandard ved neste renovering.

Tekniske installasjoner
Vannledninger,TG2
Vannrør av rør i rør/plast. Fordelerstamme i kjeller.
Vurdering av avvik:
- Det er avvik:
- Fordelerstamme ønskes plassert i rom med fuktsikre løsninger slik at evt lekkasjevann gjør minst mulig skade. Den er plasert i kjeller med spongulv etc. Ikke helt ihht ønsket standard, men samtidig redusert skadeomfang siden det er i kjeller.
Tiltak:
- Vurdere lekkasje sensor som stenger vann ved evt lekkasje.

Tomteforhold
Terrengforhold,TG2
Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Samt videre fall på terrengoverflate som heller bort fra boligen.
Vurdering av avvik:
- Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
- Det er avvik:
- Helning på terreng bakside sm vil lede vann inn under hytten. Må forventes potensielt fuktig miljø under hytten. Må vurderes ytterligere hvordan dette ledes videre.
Tiltak:
- Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.
- Ytterligere vurdering. Vurdere drensgrøfter liknende som ledes vann under hytten men deretter videre.

Fritidsbolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Deler av gang står som bod på tegning.
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Ikke fremlagt kopi fakturaer mm.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom? Ja.
Nytt arbeid. 2020. Faglært.
2.1.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte. Kommentar: Før dette hadde vi ikke innlagt vann. I 2020 ble det lagt inn vann (inkl varmtvannsbereder) og avløp, og opprettet baderom og vaskerom. Installert toalett, dusj og vask på baderom, samt vaskemaskin, toalett og vask på vaskerom. Det ble samtidig installert ventilatorer og lagt varmekabler i gulv og flytsparklet/ lagt våtromsbelegg på begge disse rommene.
2.1.5. Hvilket firma utførte jobben? Kommentar: rørlegger Jonny Hagen, Thorsland elektro, Fasett maler Stein Knut Horverak (gulv). Snekker Svein Roger Rosseland gjorde også noe arbeid i forbindelse med dette.
2.1.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

3. Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt? Ja. Beskriv feilen og omfanget. Kommentar: Aldri sett lekkasje eller tegn til fukt i selve hytta eller nybygg. Men uteboden/ skiboden er ikke tett. Denne er satt opp på utsiden av hytta, og her kan det lekke inn vann fra taket i perioder med mye regn og/ eller snøsmelting.

4. Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? Ja. Nytt arbeid. 2021. Faglært.
4.1.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte. Kommentar: Usikker på nøyaktig årstall. Men det er gjort noen små forsøk på å tette noe på taket i uteboden.
4.1.5. Hvilket firma utførte jobben? Kommentar: Svein Roger Rosseland.
4.1.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei.

4.2.1. Navn på arbeid. Kommentar: Nytt arbeid. 2023. Ufaglært.
4.2.7. Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte. Kommentar: I perioden 2023-2025 har vi beiset fasaden selv, noen partier gjenstår.

9. Har det vært feil på det elektriske anlegget? Ja. Beskriv feilen og omfanget Kommentar: se nederste punkt. Gjennomført tilsyn ved Agder Energi i 2021, og påpekt noen mangler som ble utbedret av elektriker. Kan ikke huske hva som var feil, men har dokumentasjon både fra elektriker og rapport fra Agder Energi om at avvik er lukket og sak avsluttet.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget? Ja. Nytt arbeid. 2020. Faglært.
10.1.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte. Kommentar: Tilkoblet varmtvannsbereder. Lagt varmekabler i gulv samt langs vannrør. Installert ventilatorer på våtrom.
10.1.5. Hvilket firma utførte jobben? Kommentar: Thorsland elektro.
10.1.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

10.2.1. Navn på arbeid. Kommentar: Nytt arbeid. 2021. Faglært.
10.2.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte. Kommentar: Takbelysning på soverom. Byttet sikring.
10.2.5. Hvilket firma utførte jobben? Kommentar: Thorsland elektro.
10.2.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

10.3.1. Navn på arbeid. Kommentar: Nytt arbeid. 2021. Faglært.
10.3.4. Fortell kort hva som ble gjort av faglærte. Kommentar: Rettet opp etter e-verkskontroll.
10.3.5. Hvilket firma utførte jobben? Kommentar: Thorsland elektro.
10.3.6. Har du dokumentasjon på arbeidet? Ja.

15. Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja. Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget. Kommentar: Vifta på badet fungerer ikke. Kan slås på, men begynner ikke å snurre.

19. Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger i eiendommen? Ja. Hva slags skadedyr og hva var omfanget? Kommentar: Aldri sett skadedyr - eller tegn til skadedyr - i selve hytta eller nybygget. I uteboden har det vært mus. Etter at snekker har tettet åpninger i boden, har det ikke vært tegn til mus lenger.

21. Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen? Ja. Beskriv omfanget.
Kommentar: Døra inne i uteboden (mellom de to rommene der) har tilsynelatende råteskade der det har kommet inn vann.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
Ja. Kommentar: Vi ble anbefalt ved feiertilsyn i fjor å fylle opp bunnen av pipa med pukk/grus. Dette har vi ikke gjennomført ennå.

Se selgers egenerklæringsskjema for mer utfyllende informasjon.











VELKOMMEN INN!

Innhold
Gang, bad, stue/kjøkken, wc med opplegg vaskemaskin, 2 soverom og anneks med stue og sovealkove. Utvendig bod. Stor terrasse. Isolert bortsettingskjeller og godt med lagringsplass under hytten.

Areal
Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 54 kvm
BRA-e: 21 kvm
Total BRA: 75 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 38 kvm

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: deler av gang står som bod på tegning.

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

Standard
Flott hytte med fantastisk beliggenhet. Hytten er innbydendeog inneholder: Stor gang med garderobeplass. Toalett med wc, vask og opplegg vaskemaskin. Koselig stue med mye lys, utgang terrasse, peisovn, spiseplass og nydelig utsikt. Åpen kjøkkenløsning med Ikea innredning. Komfyr, kjøl/frys og oppvaskmaskin. Baderom med dusjkabinett, wc og baderomsinnredning. 2 soverom. Anneks med stue og sovealkove. Fungerer godt som et ungdomsrom eller til f.eks. gjester. Romslig bod mellom hytten og anneks som inneholder 2 rom. Fra gang er det nedgang til isolert bortsettingskjeller. God lagringsplass under hytten. Stor terrasse.

Oppvarming
Ved og elektrisk. Varmekabler i gulv på bad og wc. Peisovn i stuen.

Info energiklasse
Energiattest ligger vedlagt salgsoppgaven.

Info strømforbruk
Strømforbruket i fjor var på 8 369,37 kWt.
Det gjøres oppmerksom på at selger har tegnet Norgespris på strømabonnement. Dette er bindende for eiendommen ut 2026.

Hvitevarer
Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap medfølger.



























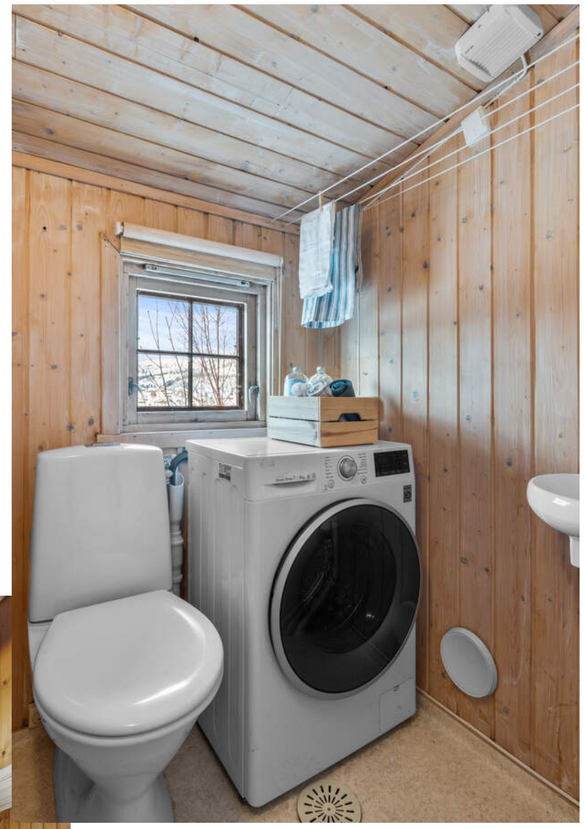






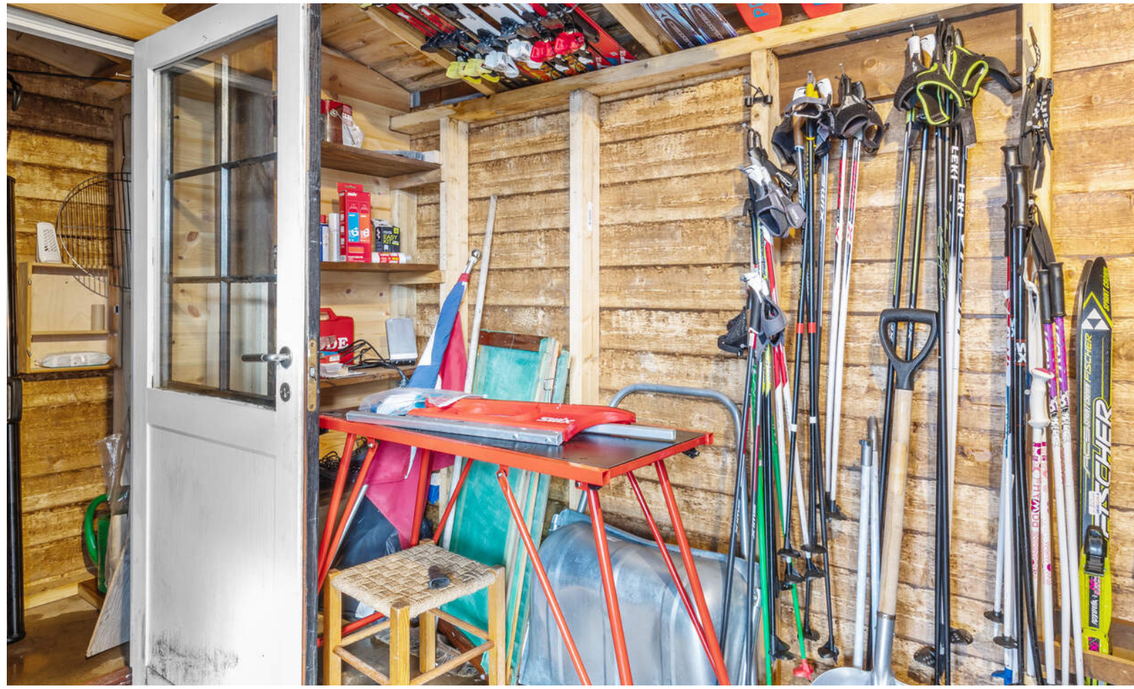






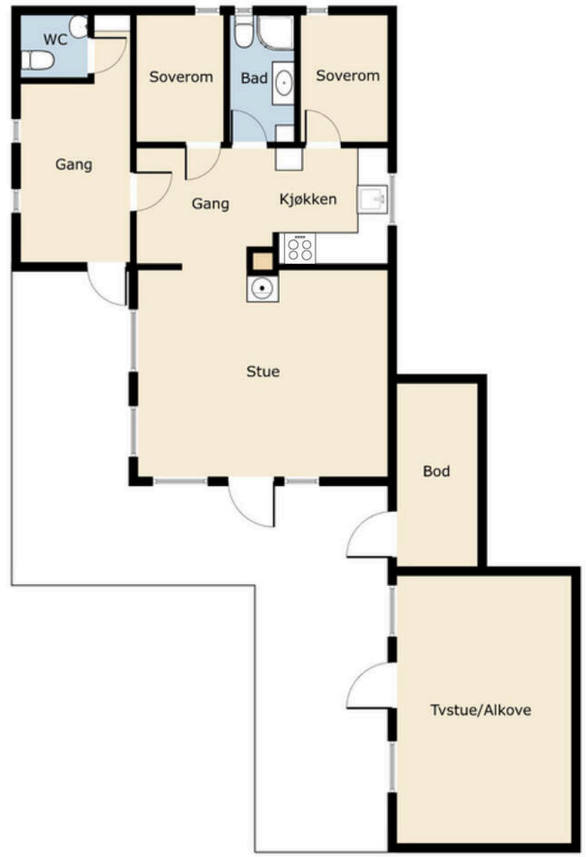








PLANTEGNINGER



KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp- og feiing/tilsynsgebyr, og er årsprognose for 2026. For 2025 ble det fakturert kr 6012,-. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Det tilkommer renovasjonsgebyr på kr 3 710.-.

I tillegg betales avgift for fellesvei, parkering, tillegg for strøing/brøytestikker privat vei, og brøyting på kr 4 730,-

Kommunale avgifter

7.508,- for 2026

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 16.01.2017 som gjelder tilbygg.
Hytta er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse ellers. 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.
Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid som ikke er byggemeldt eller godkjent.
Det foreligger byggemeldte og godkjente bygningstegninger av hytte og anneks, men det er avvik fra disse på dagens romløsning. Vindfang/gang er utvidet i del av opprinnelig bod, og det ene soverommet er innredet til bad. Endringen er ikke omsøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Mandag, 16. januar 2017

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4224/9/5/600:
17.08.1979 - Dokumentnr: 2734 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Med flere bestemmelser

17.08.1979 - Dokumentnr: 2734 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 30 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 600
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
Gjelder denne registerenheten med flere

01.01.2020 - Dokumentnr: 527394 - Omnummerering ved kommuneendring
Tidligere: Knr:1026 Gnr:9 Bnr:5
Gjelder denne registerenheten med flere

01.03.2019 - Dokumentnr: 255887 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om parkering
Bestemmelse om vann/kloakk
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Rett til å anlegge og benytte veien
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:5
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:536
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:540
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:541
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:542
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:543
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:544
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:545
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:546
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:547
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:548
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:551
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:552
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:553
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:554
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:555
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:556
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:557
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:558 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:558 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:559
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:560
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:561
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:562
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:563 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:563 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:564
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:565
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:566
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:567
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:568
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:569 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:569 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:570
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:574
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:577
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:581
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:594
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:601
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:602
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:603
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:604
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:605
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:606
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:607
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:633
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:639
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:640
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:641
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:642
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:643
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:644
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:645
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:646
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:649
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:650
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:651
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:652
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:653
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:654
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:655
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:656
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:657
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:658
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:659
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:660
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:661
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:662
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:663
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:664
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:665
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:666
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:667
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:668
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:669
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:670
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:685
Rettighet hefter i: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:686
Gjelder denne registerenheten med flere

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, tilhører reguleringsplan for Langatjønn - Hesthei, datert 29.05.1997. Kommunedelplan for Bortelid 2006-2030, datert 11.10.2007, planid 20070054.

På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt

eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om.

Vei/Vann/Avløp
Eiendommen har adkomst via privat vei med felles vedlikeholdsansvar. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling
Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

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

Grunnboksdato
Torsdag, 5. mars 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
1 590 000,00 (Prisantydning)

_____
1 590 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
39 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
40 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
58 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
1 630 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
1 648 740,00 (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
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
Toril Margrethe Økland Osestad
Jahn Egil Osestad

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 og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180, Tilstandsrapport kr 14 100
Sum vederlag kr. 99 700
Sum utlegg og andre utgifter kr. 14 825
Totalt kostnadsoverslag kr. 114 525
Hvis oppdragsgiver tegner boligselgerforsikring, kommer dette i tillegg til ovennevnte utlegg og andre utgifter. Avtalte vederlag, satser og utlegg kan variere mellom eiendommer.

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

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

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

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

Adgang til utleie
I henhold til festekontrakt kan hytta bare leies ut inntil 4 uker pr kalenderår.

Beskrivelse av tomt
Tomten er en festetomt. Bortfester er Knut Repstad. Festeavgift pr. år for 2026: kr. 6782.- Neste regulering av festeavgift: 2030. Festeavgiften reguleres hvert 10.år i henhold til endringer i konsumprisindeksen. Bortfester skal samtykke i overdragelsen men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn.

Festekontrakt datert
Tirsdag, 14. august 1979

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

Årlig festeavgift
6.782,-

Forretningsfører
Bortelid Utmarkslag

Kjerneinformasjon

Dato salgsoppgave
9.3.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proffmegleren AS

Gjensidige

Egenerklæring

Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL 18 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Panoramavegen 43	Panoramavegen 43	

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?

Inngikk kontrakt desember 2016, overtok januar 2017

Har du selv bodd i boligen?

☐ Ja ☒ Nei

Informasjon om eksisterende husforsikring

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Osestad, Toril Margrethe

Selger

Osestad, Jahn Egil

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

2.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

2.1.2 **Årstall**

2020

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Før dette hadde vi ikke innlagt vann. I 2020 ble det lagt inn vann (inkl varmtvannsbereder) og avløp, og opprettet baderom og vaskerom. Installert toalett, dusj og vask på baderom, samt vaskemaskin, toalett og vask på vaskerom. Det ble samtidig installert ventilatorer og lagt varmekabler i gulv og flytsparklet/lagt våtromsbelegg på begge disse rommene.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

rørlegger Jonny Hagen, Thorsland elektro, Fasett maler Stein Knut Horverak (gulv). Snekker Svein Roger Rosseland gjorde også noe arbeid i frobindelse med dette.

2.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Aldri sett lekkasje eller tegn til fukt i selve hytta eller nybygg.
Men uteboden/skiboden er ikke tett. Denne er satt opp på utsiden av hytta, og her kan det lekke inn vann fra taket i perioder med mye regn og/eller snøsmelting.

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**

2021

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Usikker på nøyaktig årstall. Men det er gjort noen små forsøk på å tette noe på taket i uteboden.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Svein Roger Rosseland

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☐ Ja ☒ Nei

4.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.2.2 **Årstall**
2023

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☐ Faglært ☒ Ufaglært

4.2.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
I perioden 2023-2025 har vi beiset fasaden selv, noen partier gjenstår.

4.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

4.3.2 **Årstall**
2026

4.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Ordnet nedløp på baksiden av hytta, som ble påpekt manglet av takstmann. (Ett gjenstår, tas i løpet av kort tid)

4.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Svein Roger Rosseland

4.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

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

Beskriv feilen og omfanget
Se nederste punkt. Gjennomført tilsyn ved Agder Energi i 2021, og påpekt noen mangler som ble utbedret av elektriker. Kan ikke huske hva som var feil, men har dokumentasjon både fra elektriker og rapport fra Agder Energi om at avvik er lukket og sak avsluttet.

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**
2020

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Tilkoblet varmvannsbereder. Lagt varmekabler i gulv samt langs vannrør. Installert ventilatorer på våtrom.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Thorsland elektro

10.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.2.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.2.2 **Årstall**
2021

10.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Takbelysning på soverom. Byttet sikring.

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Thorsland elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

10.3.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

10.3.2 **Årstall**
2021

10.3.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.3.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Rettet opp etter e-verkskontroll.

10.3.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Thorsland elektro

10.3.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
☒ Ja ☐ Nei

Rør

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Beskriv feilen og omfanget, og eventuelt hva som ble utført av arbeider på anlegget

Ventilatoren på badet fungerer ikke. Kan slås på, men begynner ikke å snurre.

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Aldri sett skadedyr - eller tegn til skadedyr - i selve hytta eller nybygget.
I uteboden har det vært mus. Etter at snekker har tettet åpninger i boden, har det ikke vært tegn til mus lenger.

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

Beskriv omfanget

Døra inne i uteboden (mellom de to rommene der) har tilsynelatende råteskade der det har kommet inn vann.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei

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

☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ikke relevant for denne boligen.

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

Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:
Vi ble anbefalt ved feiertilsyn i fjor å fylle opp bunnen av pipa med pukk/grus. Dette har vi ikke gjennomført ennå.

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 50451752

Egenerklæringsskjema

Name	Date	Name	Date
Toril M Økland Osestad	2026-08-18	Jahn Egil Osestad	2026-08-30

Identification

Toril M Økland Osestad

Identification

Jahn Egil Osestad

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

Tilstandsrapport

Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL

ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 5, fnr. 600

Sum areal alle bygg: BRA: 75 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 05.03.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-5141 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** HC7366

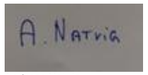
Foretak: M2 Takst AS

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

Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 5
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Vedlegg

Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 5
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 5
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 1979 og påbygget/modernisert 2015. Anneks er bygget 2015, med sovealkove og stue.

Flott solrik beliggenhet, kort gåavstand fra parkering. Like ved skiløype.

Hytten fremstår modernisert, nyere kjøkkeninnredning, løsninger for vann med våtrom, samt generelt moderne fargevalg/materialvalg. Varierende alder bygningsdeler, eldre deler tilsier vedlikehold fremtid.

Alle lukket konstruksjoner som gir en begrenset kontrollmulighet pga tilgang, som kledning, tak/takkonstruksjon, bak beslagsløsninger mm er å anse som risiko basert på at det kan finnes skjulte avvik som takstmannen ikke klarer å se eller avdekke uten inngrep.

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

Bygninger av eldre årgang kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage visuelt og ved de undersøkelser som er utført. Særlig kritiske punkter som drenering, membraner/fukt våtrom, skjulte/utvendige vann og avløpsrør, isolasjon mm. Boligen er bygget etter andre krav og byggeskikk enn dagens. Endring i bruk kombinert med eldre/utidmessighet kan føre til at det over tid kan dukke opp skjulte feil og mangler.

En slik rapport som dette er ment å dra de store linjene vedr byggteknisk tilstand på boligen. Når man kjøper en brukt bolig så må man forvente at det vil oppstå ting, og at det finnes mindre normale avvik utfra bruk, alder/værslitasje mm som kanskje ikke er nevnt i rapport.

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.

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.
Deler av gang står som bod på tegning.

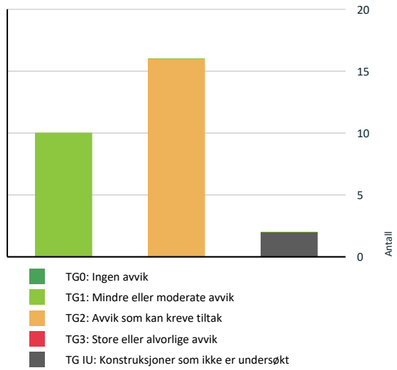
Vedlegg

Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 5
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Rom Under Terreng** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Taktekking** Gå til side
- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Veggkonstruksjon** Gå til side
- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side
- **Utvendig > Vinduer** Gå til side
- **Utvendig > Dører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** Gå til side
- **Innvendig > Pipe og ildsted** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Spesialrom > 1 etasje > Toalettrom/vaskerom > Overflater og konstruksjon** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet. Gå til side

Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 5
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1979

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers hytte

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Taktekking av takshingel. Lite kontrollert grunnet snø. Takshingel er av ukjent årgang, og estimert levetid på takshingel er lav, ytterligere undersøkelser anbefales når været tillater dette. Nyere tekking på anneks.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

• Taktekking er snødekt , alder eller materiale er ukjent og derfor ikke nærmere vurdert.

Gjelder eldre del. Nyere på anneks.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av taktekking når taket er snøfritt.





TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Gjelder kun bod.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på taktekkingen.

Noe eldre fuktskjolder tak i bod.

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

• Når taktekking og undertak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

Ytterligere vurdering når snøfritt.



TG 2 Nedløp og beslag

Beskrivelse
Pipe er kun beslått i overgang pipe/tak, anbefales helbeslått. Det anbefales å jevnlig kontrollere gjennomføringer til pipe/luftelyrer/annet da dette er vanlig lekkasjepunkt i overganger mellom tak/beslag.

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

Vannbord og vindski av tre.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Pipe bør helbeslås.

Et knekt vannbord vindu bakside. Står relativt skjermet ved normalt vær men bør byttes/utbedres.

Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 5
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



Pipe anbefales helbeslått.

TG 2 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Trekonstruksjon med trekeldning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Kledning er fra tilbyggsår anneks og byggeår hytte. Eldre kledning tilsier risiko for vedlikeholdsbehov. Ikke alle deler kontorllert grunnet snø.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Normalt oppsyn, vedlikehold og utskiftninger ihht behov.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
På eldre del er det lukket konstruksjon uten mulighet for kontroll av oppbygging av hele konstruksjonen. Det er synlig mindre luftespalte gesims på baksiden av hytten, på fremsiden er lufting tettet noe som kan forhindre lufting av konstruksjon, bedre lufting bør vurderes. På anneks er det etablert 5 cm luftespalte mellom isolasjon og undertak. I

Vurdering av avvik:
• Det er begrenset/dårlig ventilering av takkonstruksjonen.

I gesims er det tettet igjen luftespalte noe som medfører redusert utluting av potensiell kondensfukt i konstruksjon. Dette kan medføre skader.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppsyn. Kan med fordel lages en luke for kontrollmulighet oppbygging. Det bør lages utlufting gesims.



TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Hovedsaklig vinduer med isolerglass fra byggeår, men stort stuevindu og vinduer i anneks av nyere årgang. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK utfra alder.

Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Utfra alder og estimert levetid på eldre vinduer så bør fremtidig bytte påregnes, dog ikke avdekket vesentlige svikt annet enn alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

De fleste vinduene er eldre årgang,. Risiko for trekk og punktering isolerglass. Belistning/innsetting stort stue vindu fremstår noe ufagmessig.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Moderninsering eldre vinduer påregnes.



TG 2 Dører

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 13333-5141 Befaringsdato: 05.03.2026 Side: 8 av 20

Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 5
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør av tre med isolerglass, fra byggeår.
- inngangsdør av tre med isolerglass, nyere dør.
- inngangsdør anneks, tredør med isolerglass, fra 2013, funksjon OK.
- inngangsdør utvendig bod, nyere tredør.

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

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

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

Noe normale justeringer og mindre skjevheter kan alltid forekomme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre balkongdør. Dørene tra i karm/svill og bør justeres noe. Mangler beslag anneks dør, ansees ikke veldig kritisik siden det er under halvtak.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Noe justering/vedlikehold



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

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





TG 1 Utvendige trapper



Tretrapp. Ingen håndløper.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

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

Noe merke gulv i gangen fra tidligere skillevegg som er fjernet.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 5
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

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

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

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse
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:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Det anbefales ubrennbar flate under feieluke.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Oppsyn utfra alder.





TG RU Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse
Gjelder kjellerbod. Veggkonstruksjon kjellerbod ligger stedvis inntil terreng/snø, noe som kan medføre fuktpåkjening i konstruksjoner. Ukjent gulv konstruksjon oppbygging. Må undersøkes ytterligere.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse
Tredører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Enkelte dører selvåpner/lukker som tilsier noe skjevhet i karm.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med avviket, evt noe justering.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Trepanel vegger og tak.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse
Belegg på gulv.

Vurdering av avvik:

Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 5
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Ikke fall mot sluk ihht dagens standard.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

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

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Beskrivelse
Belegg som membranløsning. Klemt i sluk.

1 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Beskrivelse
Innredning, wc og dusjkabinett. Normal bruksslitasje.

1 ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Beskrivelse
Mekanisk avtrekksvifte (vifte).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Fungerer med manglende tilluft. Bytte vifte.

1 ETASJE > BAD

TG RJ **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Beskrivelse
Hulltaking ikke utført da rør ligger synlig på vegg.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Beskrivelse
Noe nyere innredning med trefronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal bruksslitasje.



1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Beskrivelse
Ventilator fungerte OK.

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

SPESIALROM

1 ETASJE > TOALETTROM/VASKEROM

TG 2 **Overflater og konstruksjon**

Beskrivelse
Toalett og vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 5
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

• Det er avvik:

Enklere vurdert pga lite bruk i en hytte.. Det er vaskemaskin i rommet. Det er belegg på gulv og sluk, men ikke fuktsikre løsninger med oppkant, fall mm ihht våtroms standard slik man ønsker ved vaskemaskin. Fungerer ved normalt bruk men risiko ved evt lekkasje. Trepanel vegger, ikke fuktbestandige. Vifte i rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bruksoppsyn. Bygge ihht våtromsstandard ved neste renovering.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Beskrivelse
Vannrør av rør i rør/plast. Fordelerstamme i kjeller.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Fordelerstamme ønskes plassert i rom med fuktsikre løsninger slik at evt lekkasjevann gjør minst mulig skade. Den er plasert i kjeller med spongulv etc. Ikke helt ihht ønsket standard, men samtidig redusert skadeomfang siden det er i kjeller.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vurdere lekkasje sensor som stenger vann ved evt lekkasje.



TG 1 **Avløpsrør**

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



TG 1 **Varmtvannstank**

Beskrivelse
Varmtvannsbereder plassert i baderom og nyere årgang. Estimert levetid på bereder er 15-25 år. Fast tilkoblet strøm.



Elektrisk anlegg

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

Tilstanden er vurdert ut fra den 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 bod.

Spørsmål til eier

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

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider

Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 5
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent

6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

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

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

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

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år. Ingen dokumentasjon/historikk i skap.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

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

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Hytten er enkelt fundamentert på punktfundamenter, av lettklinkerblokker og stolpesko/trebjelke. Rundt lettklinkerblokker er det stedvis støpt betong. Punktene er etablert ned til grunn der lett synlig.

Fundamentering ansees som en enkel løsning som er vanlig på denne typen hytte, det er normalt med noe sig/vedlikehold av konstruksjoner. Det fremstår som om fundament er nyere årgang.

Det ble utført stikkmessig måling av nivåforskjell i kjøkken, målte avvik var ca 13 mm.

Avviket ansees ikke vesentlig og ansees normalt utfra alder og byggeskikk. Det er normalt med vedlikehold på fundamenter på hytter med denne byggeskikken.





TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 5
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

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

Vurdering av avvik:
• Tomten er snødekt og derfor ikke nærmere vurdert.
• Det er avvik:

Helning på terreng bakside sm vil lede vann inn under hytten. Må forventes potensielt fuktig miljø under hytten. Må vurderes ytterligere hvordan dette ledes videre.

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av tomta når den er snøfri.

Ytterligere vurdering. Vurdere drensgrøfter liknende som ledes vann under hytten men deretter videre.

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

Beskrivelse

Det gis ingen tilstandsgrad på punktet.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er horisontale spiler på rekkverk. Dette tillates ikke i dagens forskrifter med mindre man setter på glass/plast eller annen løsning på innvendig side som forhindrer klatremulighet for barn mm.

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

Konsekvens/tiltak
• Det er behov for tiltak

Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde.

Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 5
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

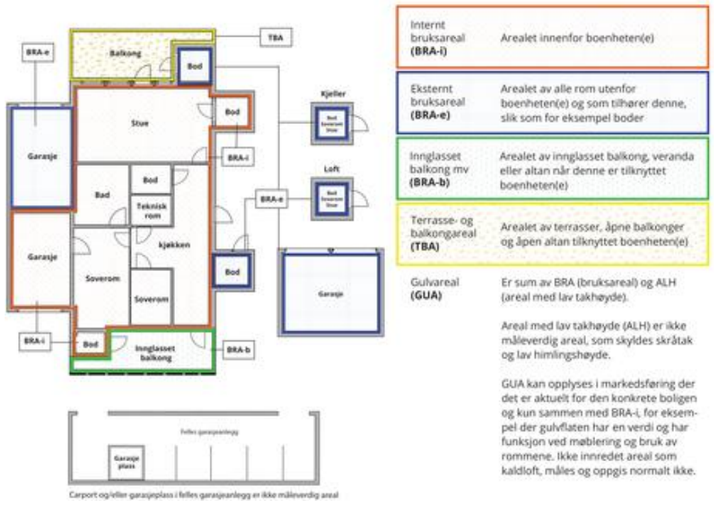
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i branneller 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.

Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 5
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	54	21		75	38
SUM	**54**	**21**			**38**
SUM BRA	**75**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Toalettrom/vaskerom, bad, soverom, soverom 2, gang, stue/kjøkken	Utv bod, anneks	

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Deler av gang står som bod på tegning.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Ikke fremlagt kopi fakturaer mm.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	68	7

Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 5
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.3.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	5	600	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse
Panoramavegen 43

Festekontrakt

Neste justering

Utløpsdato

Hjemmelshaver
Osestad Jahn Egil, Osestad Toril Margrethe
Økland

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.03.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	8	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei

Vedlegg

Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 5
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.03.2026	
2	08.03.2026	
3	09.03.2026	
4	17.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 5
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 5
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Åseral kommune
AVD. FOR DRIFT OG UTVIKLING

TILTAKSHAVAR:
Fredrik Ihlen
Aksteveien 25

4640 SØGNE

DYKKAR REF:	SAKSNR.:	SAKSHANDSAMAR:	ARKIVKODE:	VEDTAKSDATO:
	2015/487 - 6	Bernt Elias Åsland	9/5/600/L40	16.01.2017

Ferdigattest jf. Pbl. § 21-10

Rådmannen delegert – utvalsnr.: 12/17

SØKNADSTYPE:	DOKUMENTDATO:	MOTTEKE DATO:
Oppmoding om ferdigattest		25.11.2016

SPESIFIKASJON:

GNR.:	BNR.:	FESTENR.:	SEKSJONSNR.:	BYGNINGSNR.:
9	5	600		169304114

VEGNAMN/HUSNR.: Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL

BYGNINGSTYPE:	TILTAKETS ART:
161: Fritidsbygg; hytter, sommarhus	201: Nytt bygg - bustadformål under 70 m²

FERDIGATTEST GJELD:	BRUKSAREAL:	BEBYGD AREAL:
Ny fritidsbustad jf. løyve av: 24.09.2015	Nytt 24m² (løyve av 24.09.2015) Totalt 77 m2	m²

MERKNADAR:

Ferdigattest vert gjeven med bakgrunn i sluttdokumentasjon og erklæring om ferdigstilling frå tiltakshavar eller ansvarleg søker, jf. Pbl. § 21-10.
Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset.
Bruksendring krev særskilt løyve (jf. Pbl § 20-1).

OPPLYSNINGAR OM TILGANG TIL KLAGE:

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

UNDERSKRIFT:

STAD:	ÅSERAL KOMMUNE, AVDELING FOR DRIFT OG UTVIKLING:
Åseral, 16.01.2017	Brevet er elektronisk godkjent og er difor ikkje signert.

KOPI TIL:

Åseral servicekontor	Her

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

enova

Energiattest

E

Adresse	
Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL	
Dato for energimerking **06.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267206**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **169304114**
Gårdsnummer **9**	Bruksnummer **5**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår	Bygningstype
1979	**Fritidsbolig**
Bruksareal **50,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **50,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
355,24 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
369,45 kWh/m²	**19 641 kWh**

DAGBOKFØRT
79 2734
17.AUG79 02734
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: Oddmund Repstad

Adresse: 4543 Hommavatn

Festerens navn: Per Pedersen

Adresse: Gimlevegen 44 4600 Kr-sand S

Mellom ovennevnte eier og fester er inngått følgende kontrakt:

1. **Tomt.**
Festeren leier en hyttetomt av eierens eiendom Tjaldal, gnr. 9 bnr. 1-5
i Åseral kommune for tidsrommet fra 1-7 19.... til 31/12 2009

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:

.....

a) Tomta er avmerket i terrenget med en pel påført nr. 600

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

2. **Festeavgift.**
Festeavgiften er kr. 300 for den gjenværende del av første kalenderår og deretter kr. 1600 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.

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

VEDRØRENDE FESTEKONTRAKT FOR BORTELID HYTTEOMRÅDE.

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

pkt. 13. Særbestemmelser.

a) Festeren betaler kr. 12 000 i innfestningsavgift ved undertegning av festekontrakten. Dette omfatter vann fra vannpost, søppelbod for renovasjon og vei/parkeringsplass. Pr. 1/1-2009 gjøres ny avtale for ovennevnte goder.

b) Festeren betaler forskottsvis sammen med festeavgiften en årlig avgift til vann, vedlikehold av søppelbod og brøyting/vedlikehold av vei/parkeringsplass. Inntil videre er avgiften kr. 250,- eksklusiv moms, og fordeles slik: Vann/vedlikehold av søppelbod kr. 50,- og brøyting/vedlikehold av vei/parkeringsplass kr. 200,-.
Denne avgiften reguleres etter behov.
Årlig avgift for renovasjon, betales Åseral kommune etter kommunens takster.

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.

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

Tjaldal — 15.8.79
Sted — Dato

Oddmund Ropstad — Terje Pedersen
Eier — Fester

Terese Ropstad

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

1. Harry Rudi
2. Synnøve Fahl

Innsender iht. følgebrev/~~innsender ikke oppgitt~~
1110.52.37199
org.nr./fødselsnr.

AVTALE OM OPPARBEIDELSE AV VEI, PARKERINGSPLASSER OG VA-TRASE, PANORAMAVEGEN OG RETT TIL BRUK AV VEIEN MED TILHØRENDE ANLEGG.
Kommune 1026 Åseral

Parter i avtalen:
Grunneier
Gnr. 9/5 Knut Repstad, fnr. 290759 [redacted]
Bortelidvegen 680, 4540 Åseral

Og

Grunneiere/Festere (i fellesskap benevnt "Festerne")
Gnr. 9/534 Gudbrand Kaurstad
Eikeveien 154
4640 Søgne

Pål Aurstad Kaurstad
Stokkelandsåsen 48
SØGNE

Elise Aurstad Kaurstad
Eikeveien 154
4640 SØGNE

Gnr. 9/5/595 Erling A.M Andreassen
Halfdan Kjerulfsvei 12
4023 Stavanger

Gnr. 9/5/597 Elisabeth B og Trygve Sveen Aamlid
Skarpnesveien 8
4823 Nedenes

Gnr.9/5/598 Kirsten F og Frantz Johan Agerbo
Kvalåsen 4
4760 Birkeland

Gnr.9/5/598 Heidi H og Preben Agerbo
Ospekollen 24
4760 Birkeland

Gnr. 9/5/600 Toril M. Økland Osestad og Jahn Egil Osestad
Louises vei 38
4633 Kristiansand

Doknr: 255887 Tinglyst: 01.03.2019
STATENS KARTVERK

Pkt 1 og 5 er tinglyst.

Rett kopi bekreftes

AVTALE
1) Festerne skal ha stedsvarig og vederlagsfri rett til å anlegge og benytte veien og parkeringsplassene som markert på vedlagte planskisse.
2)Partene i denne avtalen er enige om at veien til hyttene (jf. vedlagte planskisse) ikke skal være til hinder i forbindelse med en eventuell ny reguleringsplan for området.
3) Festerne skal heller ikke kreve noen form for økonomisk kompensasjon for opparbeidelse av veien i forbindelse med en eventuell ny reguleringsplan.
4) Forutsetningen for pkt. 2) og 3) over er at Festerne vederlagsfritt kan benytte en eventuell ny vei som følge av ny regulering.
5)Festerne skal ha vederlagsfri og stedsvarig rett til å legge, ha liggende, vedlikeholde og oppgradere vann- og avløpsledningene som fremgår av vedlagte planskisse. Festerne kan om ønskelig endre traséene for vann- og avløpsledningene fra deres respektive hytter og frem til tilkoblingspunkt.

6)Dersom det viser seg at den eksisterende vannledningen (32mm) i tilkoblingspunktet ikke har tilstrekkelig kapasitet, skal Festerne oppgradere denne og dekke en like stor andel av oppgraderingskostnadene, med unntak av 9/5/595 som ikke skal dekke noen av kostnadene ved oppgraderingen.
7) Retten til å bruke veien, parkeringsplassene og vann- og avløpsledningene skal følge Festernes eiendommer uavhengig av hvem som er eier eller blir eier av disse.
8) Denne avtalen skal tinglyses på gnr. 9/5. Dersom Statens kartverk ikke tillater avtalens tinglyst i sin helhet, skal partene tinglyse de delen av avtalen som tillates tinglyst.

Åseral 30/1 2019
Sted og dato

Knut Repstad
Gnr. 9/5

Stavanger 24/12-2018
Sted og dato

Erling A.M Andreassen
Halfdan Kjerulfsvei 12
4023 Stavanger

Nedenes 02/01-19
Sted og dato

Elisabeth B og Trygve Sveen Aamlid
Skarpnesveien 8
4823 Nedenes

Birkeland 21 2019
Sted og dato

~~Knut Repstad~~ Kirsten F og Frantz Johan Agerbo
~~Gnr. 9/5~~ Kirsten F og Frantz Johan Agerbo
Kvalåsen 4
4760 Birkeland

Bartelid 30/12
Sted og dato

Heidi H og Preben Agerbo
Ospekollen 24
4760 Birkeland

Kristiansand 2.1.2019
Sted og dato

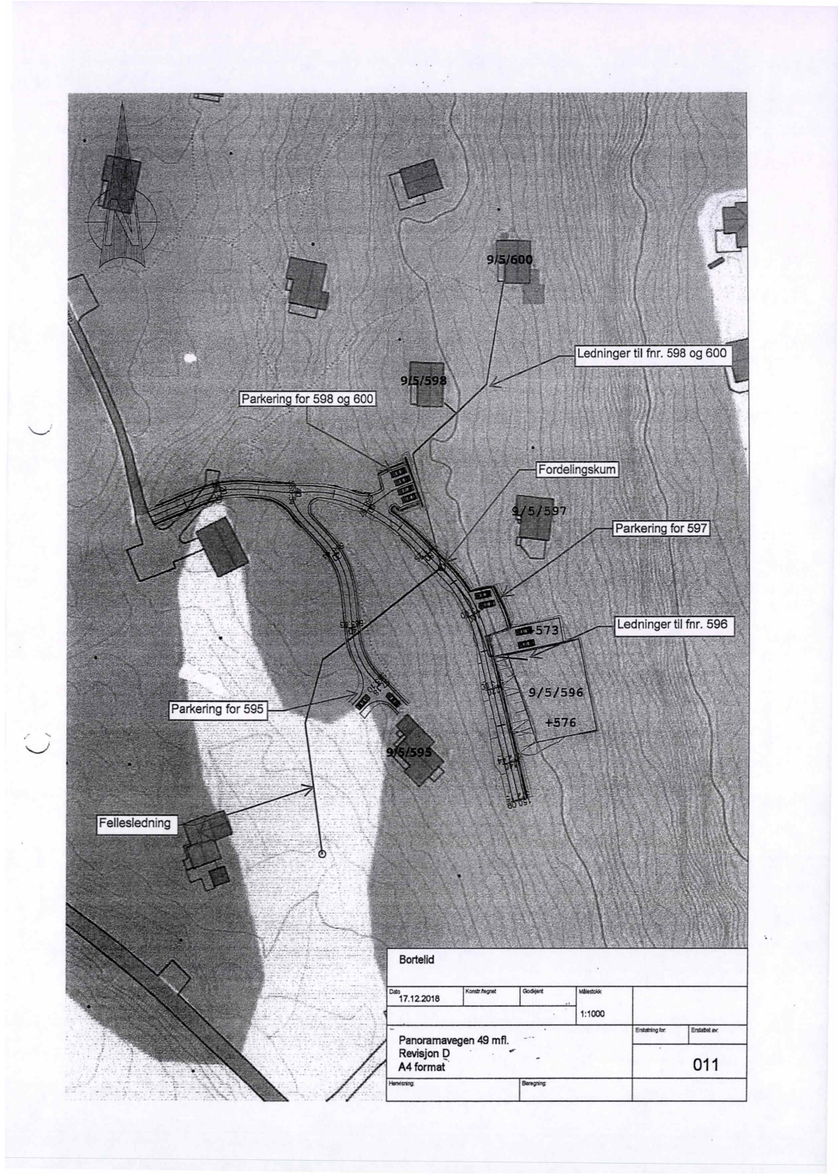
Toril M. Økland Osestad og Jahn Egil Osestad
Louises vei 38
4633 Kristiansand

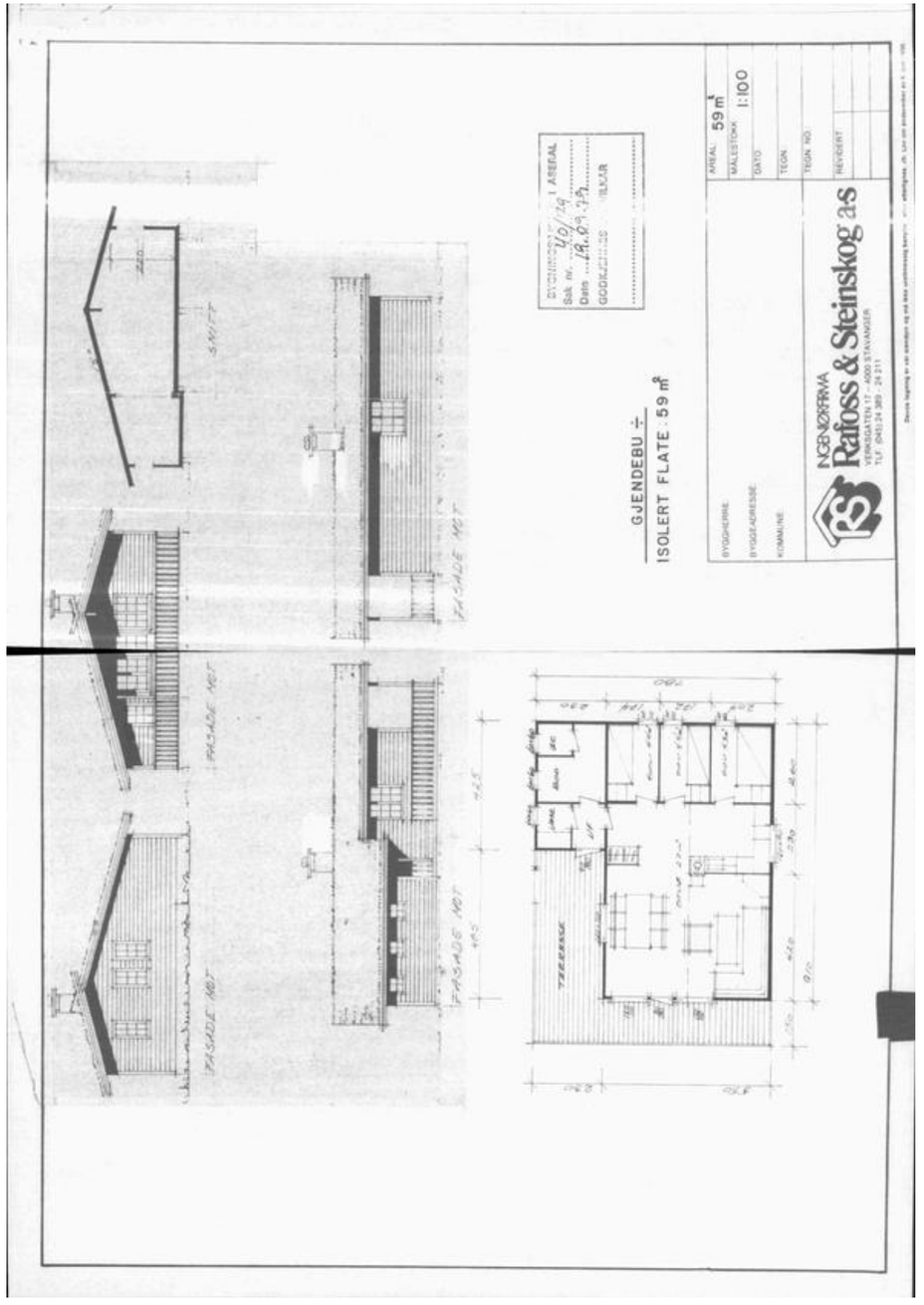
Søgne 14.02.19
ELISE AUESTAD KAURSTAD
Eikeveien 154
4640 SØGNE

Søgne 14.02.19
PÅL AUESTAD KAURSTAD
Stokkelandsåsen 48
4643 SØGNE.

Kartverket

Attestert kopi av dok.nr. 2019/255887/200
Attesteringstidspunkt 2026-03-02 09:20





Bygningssjefen, sak 40/79.

Per Arnfinn Pedersen
Gimleveien 44

4600 Kr.sand S

ANG. SØKNAD OM BYGGETILLATELSE FOR HYTTE, TOMT NR. 600
, GNR. , BNR.
Bortelid 9 1 og 5

Bygningssjefen gir byggetillatelse på følgjande 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 innlagd vatn)

2. Ing.fa. Rafoss & Steinskog godkjennes som ansvarshavende.Ansvarshavende må påsjå at retningsliner for ansvarshavende blir følgde.

3.a) For utedoen skal det brukast prefabrikert utedo av type Kombio, Snurredassen og Toa - Throna eller tilsvarande, eller det kan støypast tett samlekum med volum min. 1,5 m3 av skråbunntypen, jfr. vedlagte prinsippskisse.

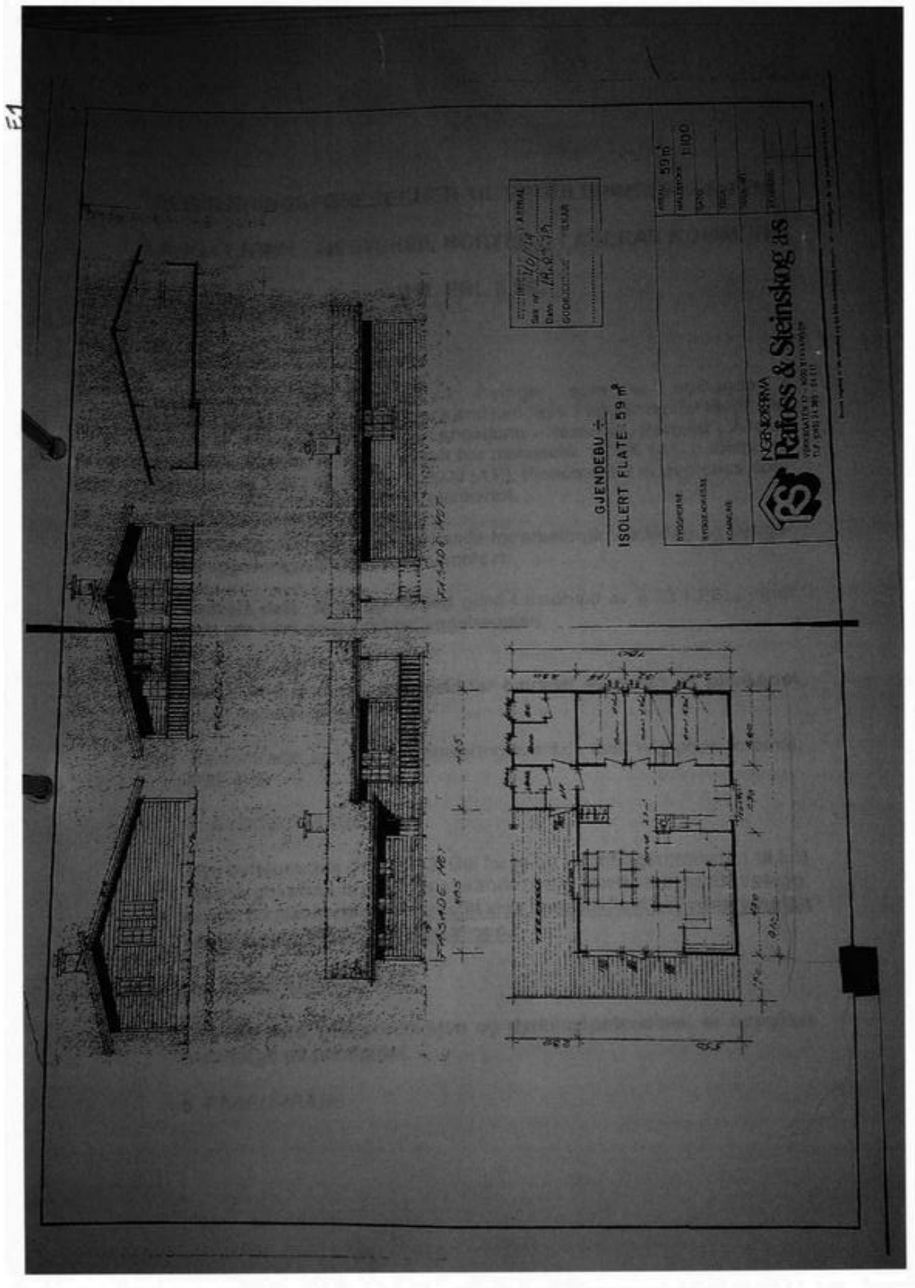
b) Kummen skal fungere etter formoldingsprinsippet.

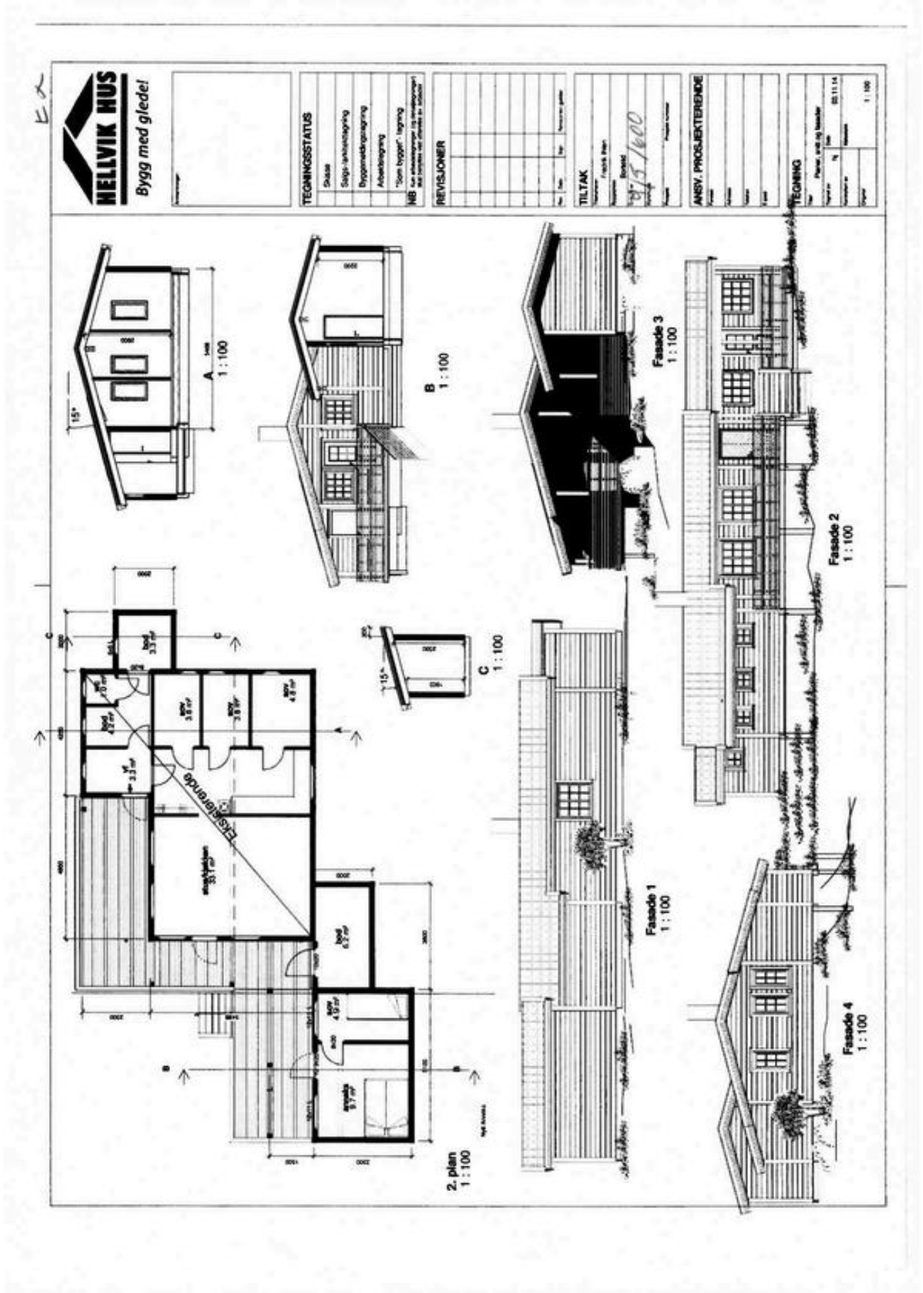
c) Kummen skal luftes med avtrekk over tak.

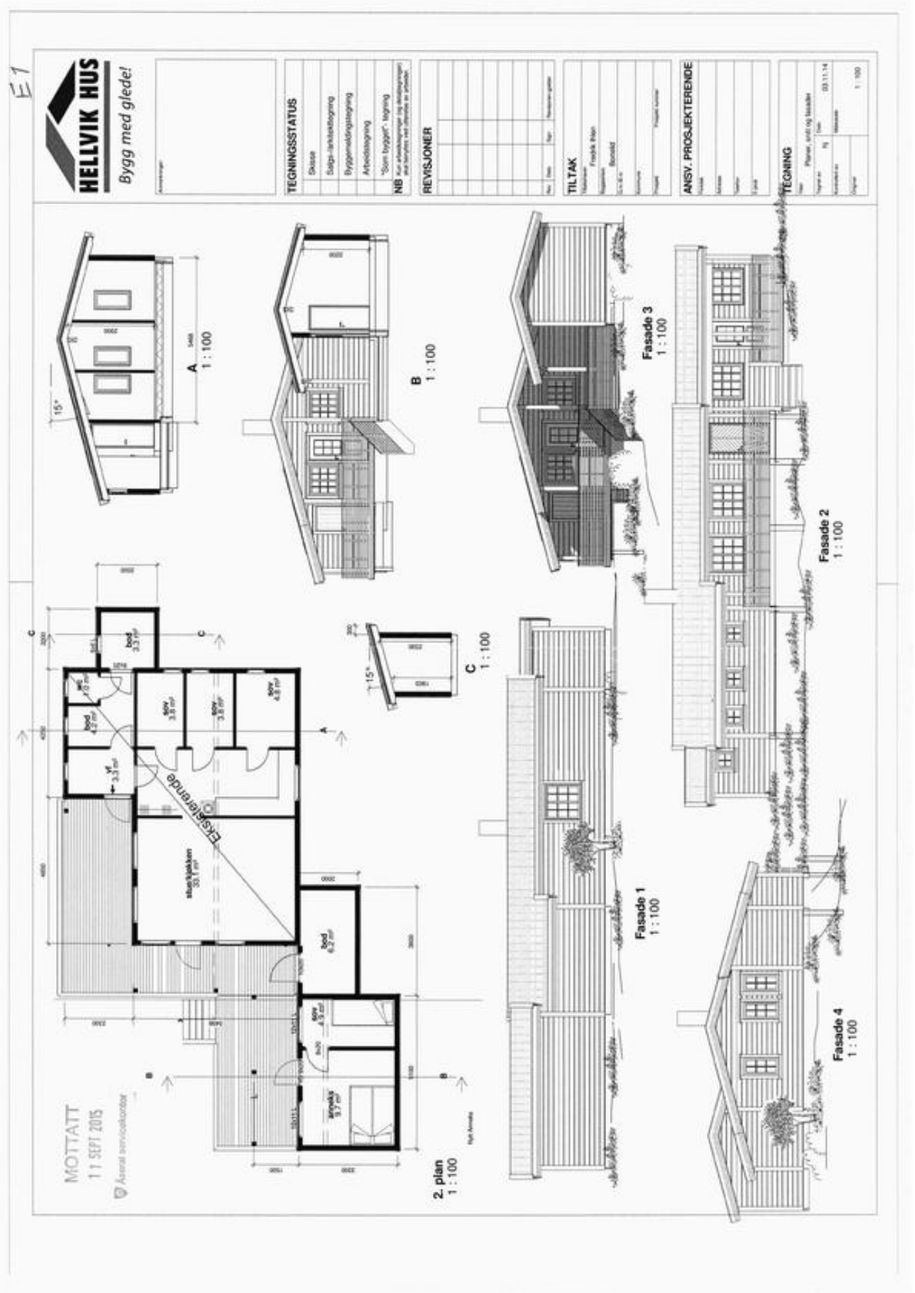
d) Før utedoen tas i bruk skal han godkjennas av bygningssjefen.

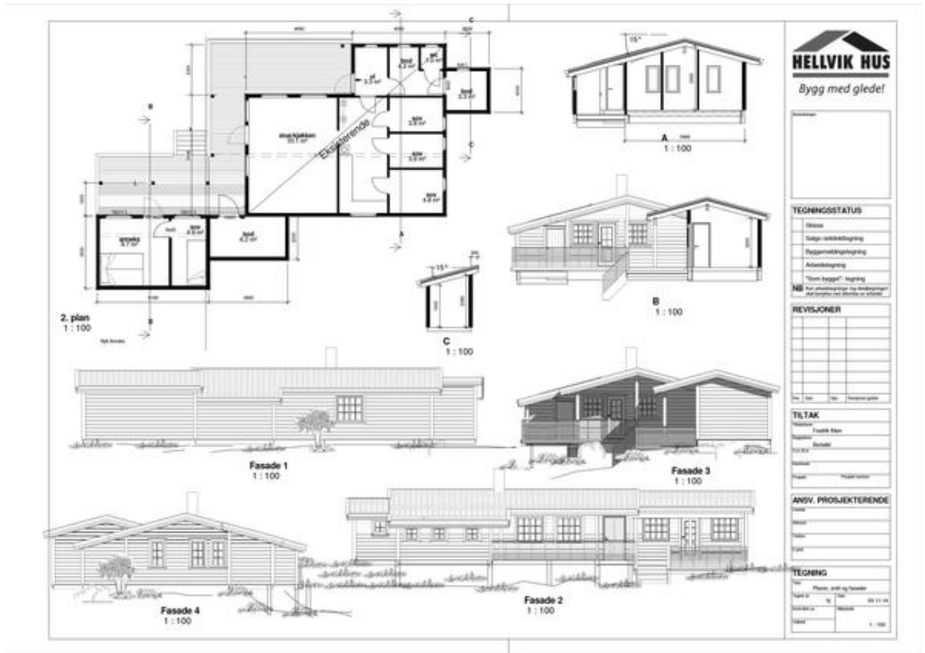
Åseral, 19.09.79

L.O.E.
Lars Odin Engeli
bygn.sjef



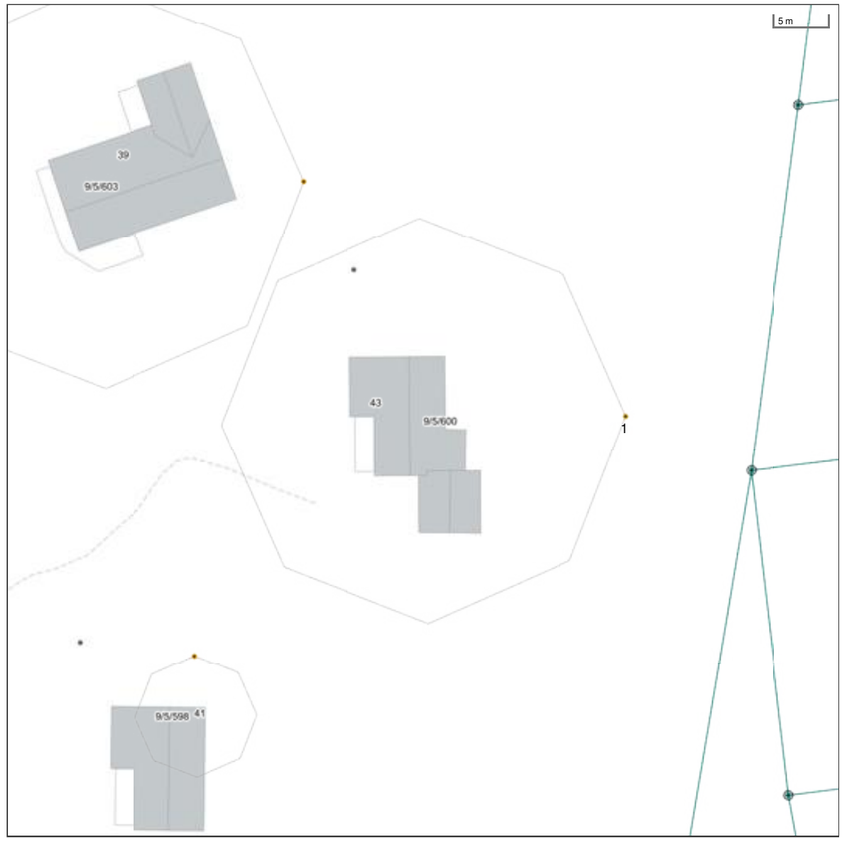

E2
HELLVIK HUS
Bygg med glede!
TEGNINGSSTATUS
Skisse
Salgs-/arkitektskisse
Byggemeldingstegning
Arbeidstegning
"Som bygget"-tegning
NB
REVISJONER
TILTAK
Fritids-hytte
Bolstad
ANSV. PROSJEKTERENDE
TEGNING
Fasade 3
1 : 100
A
1 : 100
B
1 : 100
C
1 : 100
Fasade 2
1 : 100
Fasade 1
1 : 100
Fasade 4
1 : 100
2. plan
1 : 100
Fasadeinnsnitt


E1
HELLVIK HUS
Bygg med glede!
TEGNINGSSTATUS
Skisse
Salgs-/arkitektskisse
Byggemeldingstegning
Arbeidstegning
"Som bygget"-tegning
NB
REVISJONER
TILTAK
Fritids-hytte
Bolstad
ANSV. PROSJEKTERENDE
TEGNING
Fasade 3
1 : 100
A
1 : 100
B
1 : 100
C
1 : 100
Fasade 2
1 : 100
Fasade 1
1 : 100
Fasade 4
1 : 100
2. plan
1 : 100
Fasadeinnsnitt
MOTTATT
11 SEPT 2015



Utskriftsdato: 27.02.2026

Eiendomskart for eiendom 4224 - 9/5/600/



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.

- Eiendomsgr ombrystet
- Hjelpelinje vegkant
- Hjelpelinje fiktiv
- Hjelpelinje punktfeste
- Hjelpelinje vannkant
- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500
- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200
- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30
- Eiendomsgr nøyaktig <= 10
- Eiendomsgr uviss nøyaktighet
- Grensepunkt lite nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt mindre nøyaktig
- Grensepunkt middels nøyaktig
- Grensepunkt nøyaktig
- Grensepunkt - offentlig godkjent
- Grensepunkt - bolt
- Grensepunkt - kors
- Grensepunkt - rør
- Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
- Grensepunkt - uten klassifisering

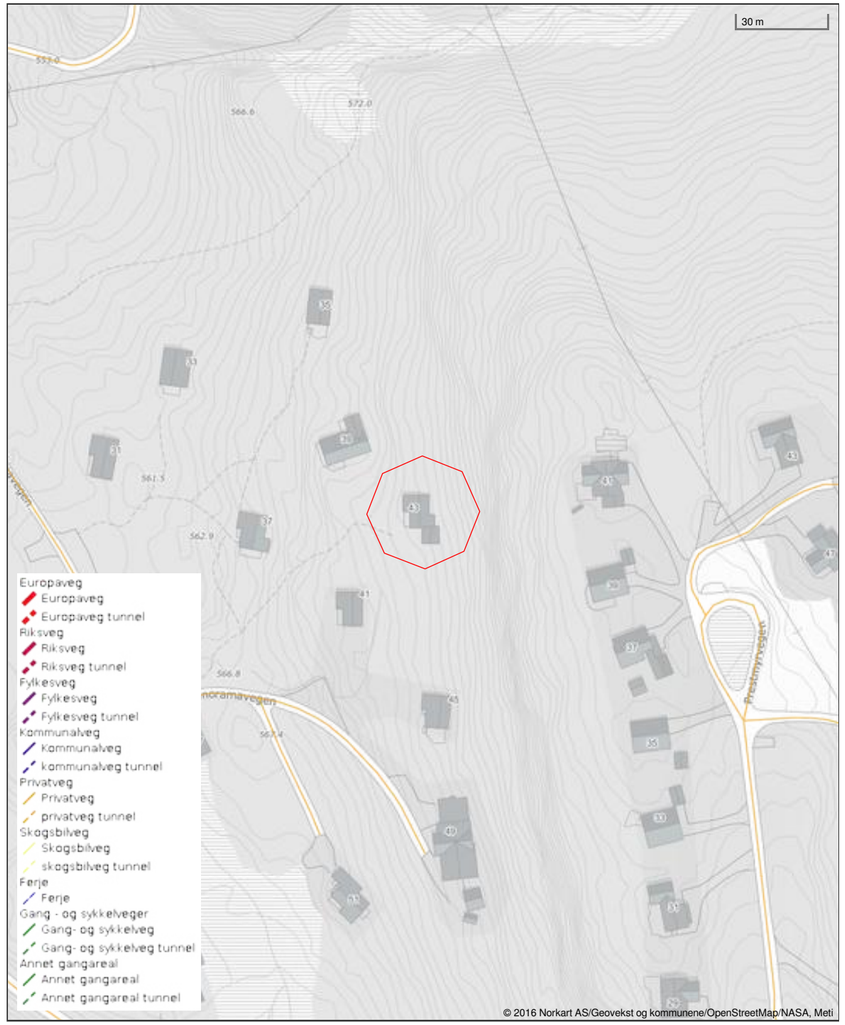
Areal og koordinater for eiendommen

Areal	0,00 m²	**Arealmerknad**	Punktfeste				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6520348,51	**Øst**	412530,41	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6520343,68	412548,71	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	

Utskriftsdato: 27.02.2026

Vegstatuskart for eiendom 4224 - 9/5/600/



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

Åseral kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/5/600
Adresse: Panoramavegen 43
Utskriftsdato: 27.02.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



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

Tegnforklaring

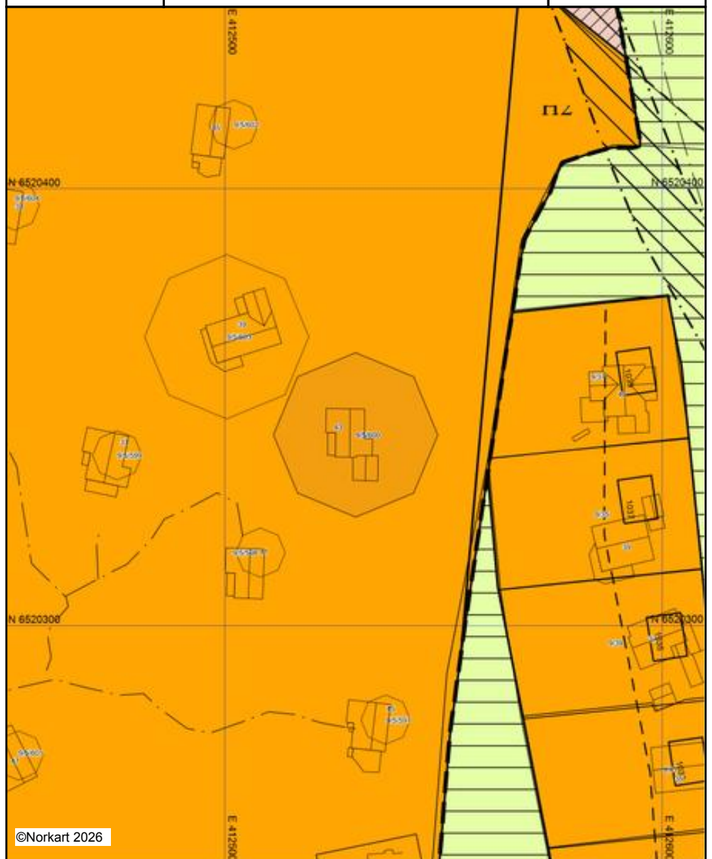
Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
Erverv - framtidig
Fritidsbebyggelse - nåværende
Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
LNF-område
Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjo
Parkering - nåværende
Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Planens begrensning
Grense for arealformål
Samleveg - eksisterende

Åseral kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/5/600
Adresse: Panoramavegen 43
Utskriftsdato: 27.02.2026
Målestokk: 1:1000

UTM-32



©Norkart 2026

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for fritidsbebyggelse
Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (
Kjøreveg
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Friluftsområde (på land)
Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 § .
Annet fellesareal for flere eiendommer
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Regulerings- og bebyggelsesplanområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggelinje
Planlagt bebyggelse
Regulert senterlinje
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift plantilbehør

102619970016

REGULERINGSFØRESEGNER TIL REGULERINGSPLAN FOR LANGATJØNN - HESTEHEII, BORTELID I ÅSERAL KOMMUNE, JFR. PBL § 26.

Generelt

Reguleringsplanen bygger på føringar som er nedlagde i kommunedelplanen i Bortelid, godkjend juni 1994. Reguleringsføresegnene gjeld for "Flatereguleringsplan Langatjønn - Hesteheii, Bortelid", Åseral kommune, januar 1996. Plankartet har målestokk 1:5000 (A1) (I tillegg er det også eit kart i målestokk 1:9000 (A3)). Planområdet er avgrensa som vist med reguleringsgrense på plankartet.

Statfesta reguleringsplan er bindande for arealbruk, frådeling og bygge- og anleggsverksemd innan planområdet.

Mellombels dele- og byggeforbod gjeld i medhald av § 33 i PBL, inntil områda går inn i godkjend bebyggelsesplan.

§1. Reguleringsføresegnene gjeld for området avgrensa på plankartet med reguleringsgrense.

§2. Planområdet er inndelt i reguleringsområde med fylgjande føremål, PBL §25:

1. BYGGEOMRÅDE

Nye hytteområde (H1 til H13) Gul farge og fortettingsmråde (E1 til E6) Rød farge - område med eksisterande hytter - med tilhøyrande anlegg, er vist på plankartet. Det vert stilt krav om godkjend bebyggelsesplan før utbygging/fortetting startar opp.

2. LANDBRUKSOMRÅDE

Områda med skogproduksjon og dyrkingspotensiale, er oppgjeve med farge på plankartet.

5. FAREOMRÅDE

Høgspentliner og lågspentliner er på plankartet oppgjeve med mørk grøn føremålsfarge og skravur.

6. SPESIALOMRÅDE

Privat vegareal er oppgjeve med ljosegrå farge. Anlegg for telekommunikasjon har lilla føremålsfarge.

7. FELLESOMRÅDE

Felles grøntområde/grøntkorridor for fleire eigedomar er oppgjeve med eigen farge (F1, F2, F3 og F4).

§3. FELLES FØRESEGNER

a) Det skal utarbeidast bebyggelsesplan med tilhøyrande føresegner, samt illustrasjonsplan og teknisk plan for dei ulike byggeområda. Dette gjeld for området med fortetting og for nybygging. Bebyggelsesplanar skal bygge på føresegnene frå flate-reguleringsplanen og utfylle desse med meir detaljerte føresegner.

b) Der flatereguleringsplanen ikkje gjev naudsynte føresegner skal bebyggelsesplan leggast til grunn.

c) Bygging av nye hytter i planområdet skal føregå feltvis (sjå nedanfor) i samsvar med bebyggelsesplan og teknisk plan. Opparbeiding av veg skal skje samstundes med opparbeiding av hyttefelta. Hovudanlegg for vatn og avlaup skal leggast i same trasè som samleveg og leggast ned samstundes med opparbeiding av veg. Utbygging i området som er avsett til byggeområde kan ikkje finne stad før tilkomstvegar, vassforsyning og avlaupsanlegg er etablert.

Felt 1:Samansett av H2 og H3
Felt 2:Samansett av H4, H5 og H9
Felt 3:Samansett av H8, H10 og H11
Felt 4:Samansett av H6 og H7
Felt 5:H1
Felt 6:Samansett av H12 og H13

For alle felt skal grunnarbeidet utførast samla, og tomtene seljast byggeklare.

d) Det må leggast vekt på at hyttene får eit tiltalande ytre på alle

frittståande sider. Bygningsstyresmaktene skal sjå til at hytta si form, fasade, vindauge-inndeling, materiale, farge og murar/pilarar harmonerar med dei omkringliggande hyttene og naturen. Taktekking skal ha ein matt farge.

e) Det er ikkje tillatt med flaggstong på fritids-eigedom/festetomt.

f) Plassering og utforming av hytter på den einskilde tomta skal godkjennast av bygningsstyresmaktene.

g) Felles tilkomstvegar til dei einskilde hytteområda (nye og eksisterande), avkøyringar og parkeringsplassar, skal synast i bebyggelsesplan. Desse skal byggast og tilfredsstillast samstundes med tomtene.

h) Kvar tomt skal ha tilgong på to biloppstillingsplassar. Desse skal byggast og ferdigstillast samstundes med tomtene.

i) Ein skal freiste å plassere hytter i område der det er vegetasjon, og ikkje på toppen av høgdedrag og bergpallar, eller slik at dei vert liggande i silhuett.

j) Eksisterande vegetasjon skal i størst mogeleg grad takast vare på.

k) Utbygde deler av tomta skal gjevast ei tiltalande utforming.

l) Det er ikkje tillatt å starte anleggsverksemd, eller bygge nærare vatn og vassdrag enn vist på plankartet.

m) Det er ikkje tillatt å føre opp fritidshytter nærare dyrka mark eller samahengande dyrkingsareal enn vist på plankartet.

n) Skogen skal skjøttast på ein slik måte at den tek vare på eit heilskapleg skogsbilete. Det vert ikkje tillatt med flatehogst i dei indre delane av planområdet, eller der kor det er planlagt fortetting eller ny utbygging eller grøntområde.

o) Etter at reguleringsplanen er vedteken er det ikkje lov å etablere privatrettslege avtalar i strid med planen.

§4. BYGGEOMRÅDE

a) Hyttene skal nyttast til fritidsføremål og plasserast i samsvar med

detaljering i bebyggelsesplanen.Det kan bygges frittståande tilbygg/anneks der bygningsstyresmaktene gir tillatelse til dette. Teknisk sjef kan gi tillatelse for frittståande bygg med grunnflate opp til 15 m2. Teknisk utval kan i særskilte høve gi tillatelse for frittståande tilbygg opp til 30 m2. Det kan ikkje gis dispensasjon ut over desse grensene.

b) Hyttene skal oppførast i ei høgd. Bygningsstyres-maktene kan godkjenne utnytting av loftsrom på tomter der dette kan passe, jfr. §3 pkt. h. Bygningane skal ha saltak (min. 25° og maks. 40°).

Gesimshøgda målt frå nytt terreng, skal ikkje overstige 3,5 m. innanfor hytteområda E1 til E6, og H1 til H 13.

Det vert ikkje høve til å gjerde inne hyttene eller påføre omkringliggande terreng større inngrep ved fjerning av vegetasjon, sprenging eller planering utover det som er naudsynt for å oppføre bygningane.

c) I bebyggelsesplanane må det fastsettast byggeliner som styrer bygging av hyttene slik at dei ikkje vert liggande i silhuett. Bygningsstyresmaktene skal sjå etter at det vert ståande att mest mogeleg av den eksisterande vegetasjonen.

§5. LANDBRUKSOMRÅDE

a) I landbruksområda kan det drivast skånsomt skogbruk og tradisjonelt jordbruk.

b) Bygging av skogsbilvegar bør samordnast med behov for tilrettelegging av turvegar.

§6. FAREOMRÅDE

a) Det er ikkje tillatt å bygge nærare enn 7,5 meter frå høgspentline, målt frå senter av lina. Tilsvarande er det ikkje tillatt å bygge nærare lågspentline enn 2,5 meter.

§7. SPESIALOMRÅDE

a) Frisiktsone

1. Krav til frisikt vert fastsett av vegnormalane og skal gjelde innan planområdet. Avkøyringar frå fylkesveg 351 må utformast og vedlikehaldast i høve til vegnormalane. Frisiktsonene skal fastsettast i bebyggelsesplanen for dei einskilde avkøyringane.

2.Innanfor frisiktsonene er det ikkje tillatt med anlegg og vegetasjon over 0,5 m. som kan hindre sikttilhøva for biltrafikk. Bygningsstyresmaktene avgjer i tvilstilfelle kva anlegg og vegetasjon som hindrar sikt.

b) Private vegar

1.Planlagd samleveg fram til nybyggingsområda merkt "H", kan vere inntil 6 meter brei. I tillegg kjem naudsynt areal til skråning og fylling.

2. Dersom vegen i fyrste byggesteg vert bygd smalare enn 6 meter, skal det opparbeidast høveleg mange møteplassar.

3.Tilkomstvegar i områda merka H1, 2, _ _ _ _ og H 13 kan vere inntil 4 meter breie.

4. Traktorvegar i eksisterande hytteområde kan opparbeidast til køyrbar sumarveg/sti - maksimalt 3,5 breie.

c) Kommunikasjonsareal
Det er ikkje tillatt å bygge nærare enn 10 meter frå kommunikasjonsområde.

§8. FELLESOMRÅDE

a)Felles grøntområde

1. F1, F2, F3 og F4: Grøntområda innanfor planområdet er ein del av eit overordna nett av grøntkorridorar, oppgjeve i kommunedelplanen for Bortelid. Grøntområda skal sikre tilkomst til friluftsområde, sportsanlegg m.v.

2. Bygningar vert ikkje tillatt oppført i grøntområda med mindre dei er meint til å fremje friluftslivet, eller det er hytter som allereide er godkjende av bygningsstyresmaktene.

b) Felles VVA- og EL-anlegg m.v.

1. Felles vatn-, straum- og avlaupsanlegg skal leggast 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.

c) Det er ikkje høve til å parkere campingvogner eller bubilar for overnatting på fellesareal.

§9. DISPENSASJON

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

Reguleringsføresegnene er vedtekne av Kommunestyret i møte den 29.05.97, sak 97/0028.

Åseral, 15. desember 1997

Jørgen Åsland
ordførar

Utskriftsdato: 27.02.2026

Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4224	**Gårdsnr.**	9	**Bruksnr.**	5	**Festenr.**	600	**Seksjonsnr.**	
Adresse	Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL								

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

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

Plantyper med treff

- ✔ Kommuneplaner
- ✔ Reguleringsplaner
- ✔ Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

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

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070054
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR BORTELID 2006-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.10.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/460/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 000 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** Skardehei

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070054
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR BORTELID 2006-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.10.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/460/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	**Delareal** 1 000 m^2 **Arealbruk** Fritidsbebyggelse,Nåværende **Områdenavn** Skardehei

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19970016
Navn	REGULERINGSPLAN FOR LANGATJØNN - HESTHEI
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	29.05.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/173/Langatj%c3%b8nn-Hesthei%20-%20fl%c3%b8resegner1.PDF
Delarealer	**Delareal** 1 000 m^2 **Formål** Fritidsbebyggelse

Ledningskart

Åseral kommune

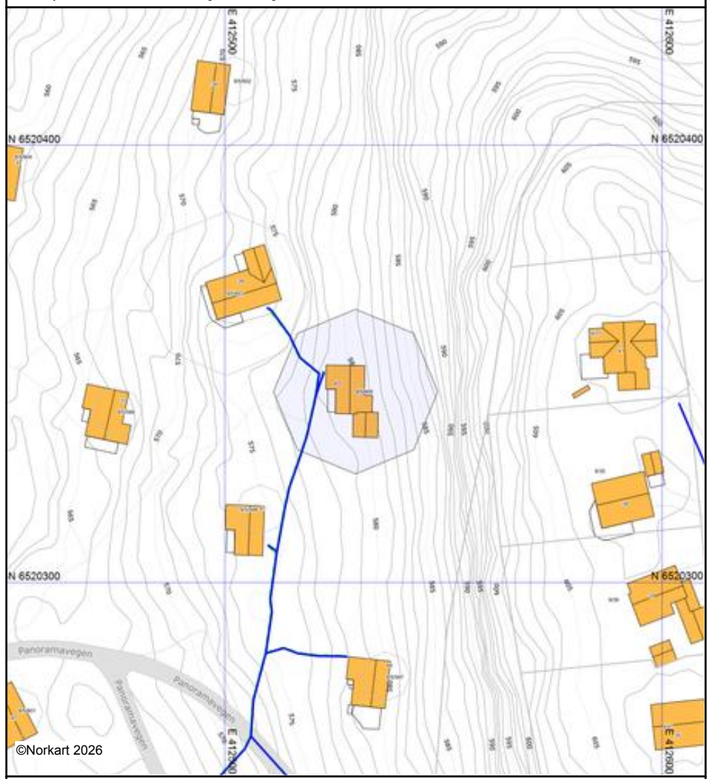
Eiendom: 9/5/600
Adresse: Panoramavegen 43
Dato: 27.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32

Vannledning
Spillvannsledning
Overvannsledning
Avløp felles
Kum
Sluk
Hydrant

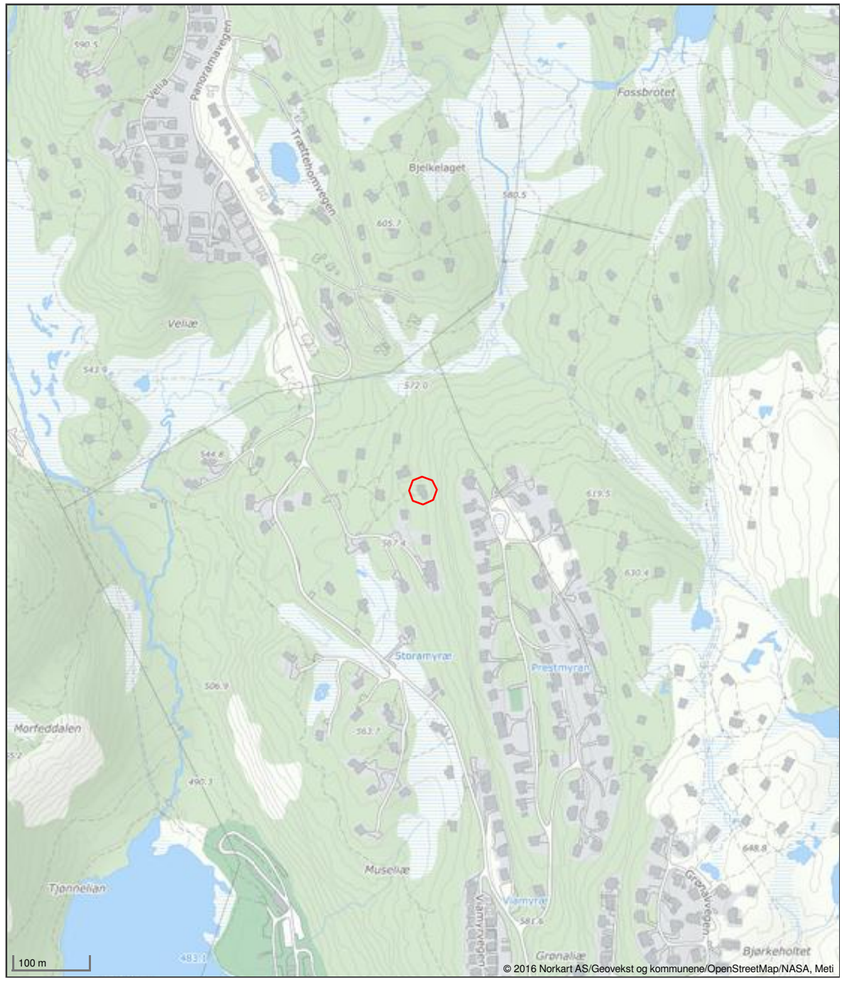
Kartet viser kommunale ledningstraseer (vann og avløp) der dette finnes. Private stikkledninger tegnes der disse er registrert. Informasjon hentes fra kommunens digitale ledningskartverk.



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.

Utskriftsdato: 27.02.2026

Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/5/600/



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

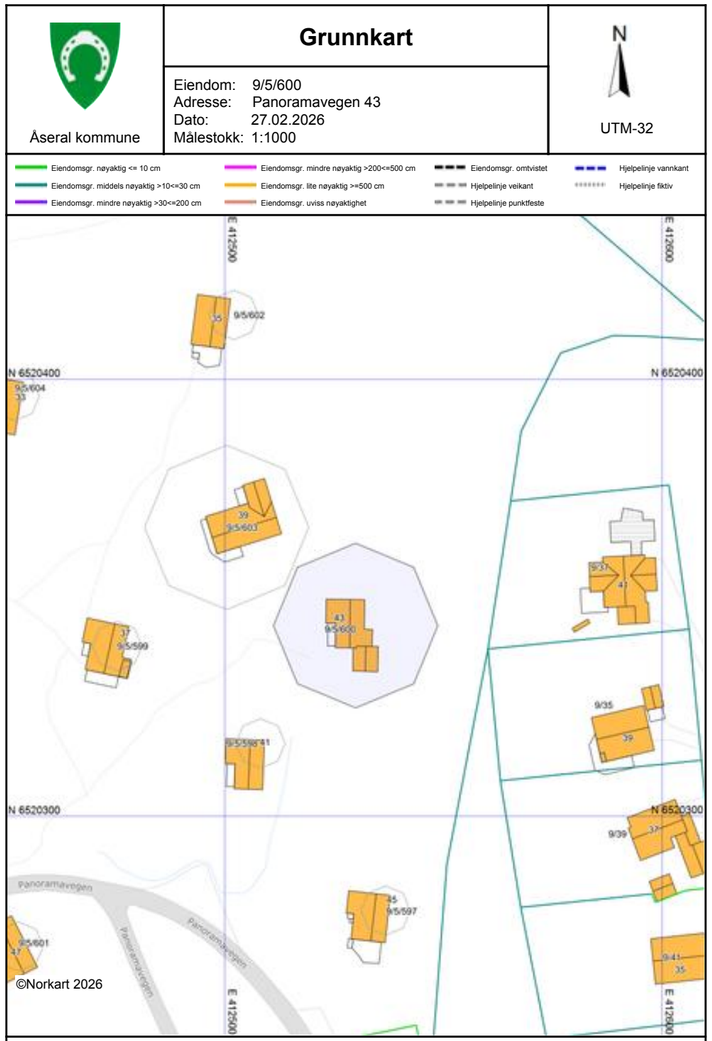
Åseral kommune

Grunnkart

Eiendom: 9/5/600
Adresse: Panoramavegen 43
Dato: 27.02.2026
Målestokk: 1:1000

N

UTM-32



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.

ambita

Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 5, Festenummer 600 i 4224 ÅSERAL kommune
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret — Data uthentet 05.03.2026 kl. 16.24
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk — Oppdatert per 05.03.2026 kl. 16.23

Adresse(r):

Gateadresse: **Panoramavegen 43**
Gatenr: **1069**
Kommune: **ÅSERAL**
Postkrets: **4540 ÅSERAL**

For informasjon om andre hjemmelsforhold og heftelser som kan ha betydning for denne festegrunnen, se grunneiendommen.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

1991/3987-1/39 19.11.1991 **HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT**
VEDERLAG: NOK 737 500
Omsetningstype: Fritt salg
REPSTAD KNUT
FØDT: 29.07.1959
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Rettighetshavere til festerett

2017/58286-1/200 19.01.2017 **HJEMMEL TIL FESTERETT**
VEDERLAG: NOK 1 530 000
Omsetningstype: Fritt salg
OSESTAD JAHN EGIL
FØDT: 02.02.1980 IDEELL: 1/2
OSESTAD TORIL MARGRETHE ØKLAND
FØDT: 23.12.1980 IDEELL: 1/2

HEFTELSER

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

Heftelser i eiendomsrett:

1979/2734-2/39 17.08.1979 **ERKLÆRING/AVTALE**
Med flere bestemmelser

Heftelser i festerett:

1979/2734-2/39 17.08.1979 **ERKLÆRING/AVTALE**
GJELDER FESTE
Med flere bestemmelser

1979/2734-3/39 17.08.1979 **FESTEKONTRAKT - VILKÅR**
GJELDER FESTE
Festetid: 30 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 600
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
KONTRAKTEN KAN IKKE OVERDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2017/58312-1/200 19.01.2017 **PANTEDOKUMENT**
GJELDER FESTE
Beløp: NOK 1 700 000
Panthaver: NORDEA BANK ABP, FILIAL I NORGE
ORG.NR: 920 058 817

GRUNNDATA

2020/527394-1/200 01.01.2020 00:00 **OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING**
Tidligere:
KNR: 1026 GNR: 9 BNR: 5 FNR: 600

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2019/255887-1/200 01.03.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM VEG**
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 536
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 540
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 541
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 542
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 543
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 544
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 545
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 546
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 547
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 548
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 551
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 552
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 553
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 554
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 555
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 556
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 557
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 558 FNR: 0
SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 558 FNR: 0
SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 559
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 560
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 561
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 562
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 563 FNR: 0

SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 563 FNR: 0
SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 564
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 565
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 566
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 567
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 568
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 569 FNR: 0
SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 569 FNR: 0
SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 570
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 574
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 577
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 581
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 594
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 601
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 602
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 603
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 604
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 605
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 606
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 607
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 633
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 639
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 640
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 641
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 642
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 643
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 644
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 645
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 646
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 649
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 650
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 651
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 652
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 653
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 654
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 655
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 656
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 657
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 658
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 659
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 660
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 661
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 662
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 663
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 664
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 665
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 666
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 667
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 668
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 669
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 670
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 685
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 686
Rett til å anlegge og benytte veien
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/255887-2/200 01.03.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM PARKERING**
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 536

Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 540
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 541
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 542
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 543
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 544
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 545
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 546
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 547
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 548
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 551
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 552
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 553
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 554
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 555
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 556
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 557
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 558 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 558 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 559
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 560
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 561
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 562
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 563 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 563 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 564
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 565
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 566
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 567
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 568
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 569 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 569 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 570
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 574
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 577
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 581
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 594
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 601
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 602
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 603
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 604
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 605
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 606
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 607
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 633
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 639
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 640
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 641
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 642
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 643
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 644
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 645
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 646
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 649
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 650
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 651
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 652
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 653

Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 654
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 655
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 656
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 657
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 658
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 659
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 660
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 661
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 662
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 663
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 664
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 665
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 666
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 667
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 668
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 669
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 670
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 685
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 686
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2019/255887-3/200 01.03.2019 21:00 **BESTEMMELSE OM VANN/KLOAKK**

Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 5
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 536
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 540
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 541
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 542
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 543
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 544
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 545
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 546
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 547
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 548
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 551
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 552
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 553
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 554
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 555
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 556
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 557
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 558 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 558 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 559
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 560
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 561
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 562
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 563 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 563 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 564
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 565
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 566
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 567
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 568
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 569 FNR: 0 SNR: 1
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 569 FNR: 0 SNR: 2
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 570
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 574

Gårdsnummer 9, Bruksnummer 5, Festenummer 600 i 4224 ÅSERAL kommune

Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 577
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 581
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 594
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 601
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 602
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 603
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 604
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 605
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 606
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 607
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 633
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 639
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 640
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 641
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 642
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 643
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 644
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 645
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 646
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 649
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 650
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 651
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 652
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 653
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 654
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 655
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 656
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 657
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 658
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 659
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 660
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 661
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 662
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 663
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 664
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 665
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 666
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 667
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 668
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 669
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 670
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 685
Rettighet hefter i: KNR: 4224 GNR: 9 BNR: 686
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 05.03.2026 16:24 – Sist oppdatert 05.03.2026 16:23
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 6 av 6

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

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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

soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, 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:
Panoramavegen 43, 4540 ÅSERAL. Gnr. 9, bnr. 5, i ÅSERAL kommune, oppdragsnr.: 2400260046
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: _____
Fødselsdato: _____
Adr.: _____
Postnr.: _____ Sted: _____
Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____
E-post: _____ Arb.: _____
Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

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

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.

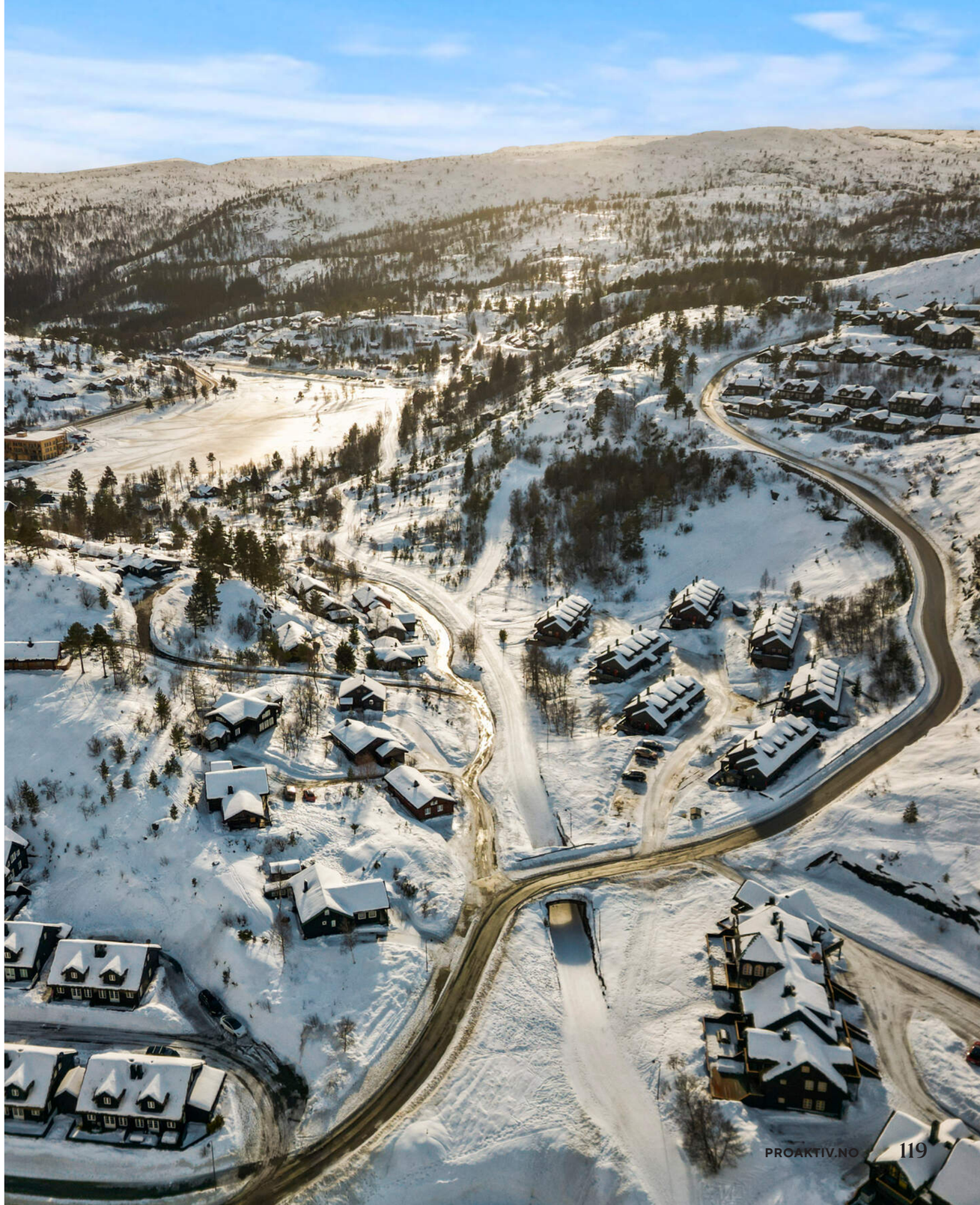
2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at 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

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