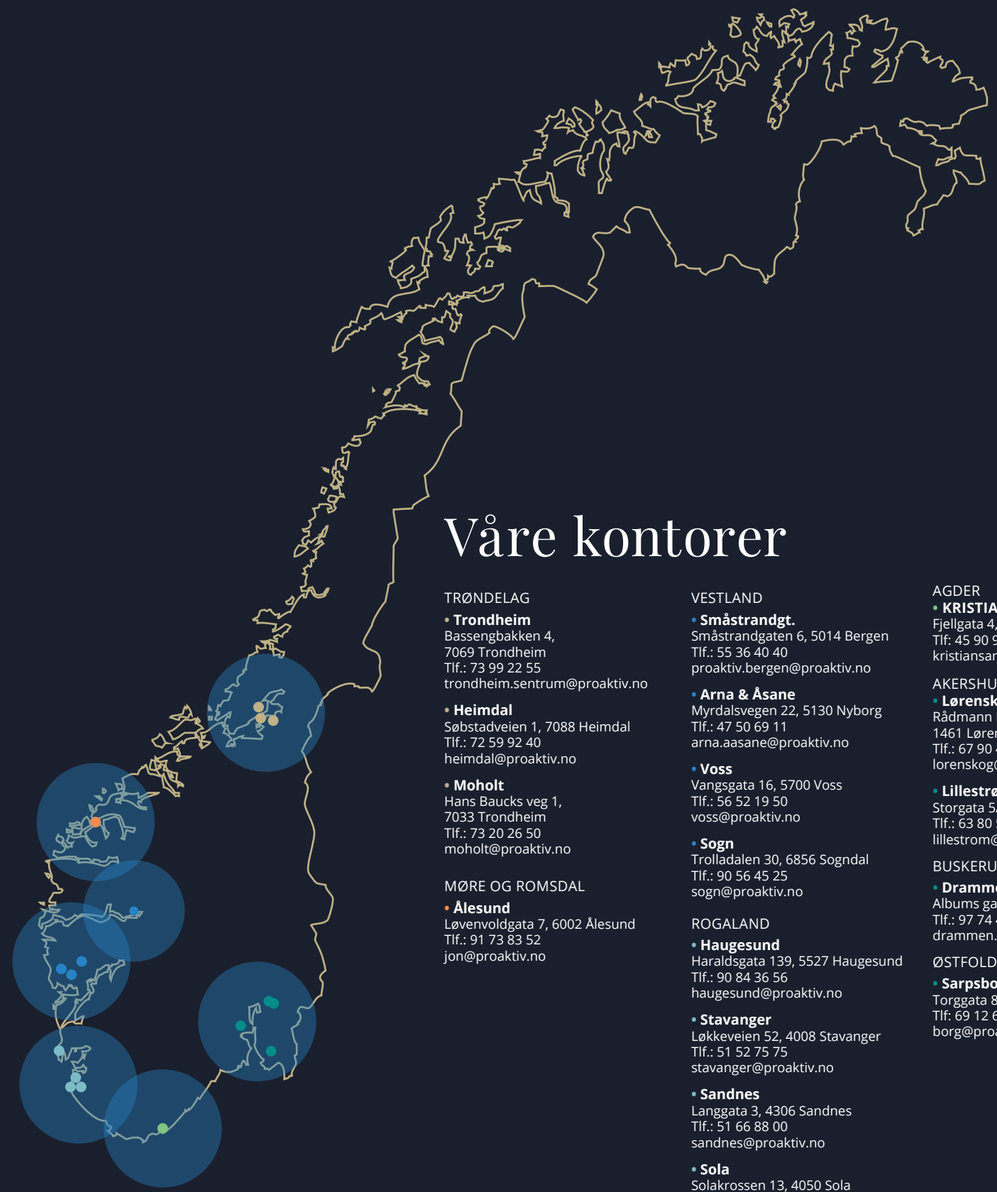
PROAKTIV

Flott hytte med særpreg



KVITEFOSSVEGEN 10



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

Flott hytte med særpreg og attraktiv beliggenhet ved alpinanlegget - Utestue

NØKKEL-INFORMASJON



Adresse: Kvitefossvegen 10, 4540 ÅSERAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 9, bnr. 8, i Åseral kommune

Prisantydning: 2.790.000,-

Omkostninger: 89.240,-

Totalpris: 2.879.240,-

Kommunale avgifter: 11.425,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 2000

Rom/soverom: 4/3

BRA: 82 m²

BRA-i: 79 m²

Garasje/Parkering: Det medfølger 2 parkeringsplasser på felles parkering ca. 50 meter fra hytten. To stk parkeringsbevis utstedes av Bortelid Utmarkslag. Det går en skogsbilvei opp til hytten.

Energimerke: Energiklasse: Gul D.

INNHOLD

2 Nøkkelinformasjon

4 Leder/megler

6 Informasjon om boligen

16 Boligen i bilder

27 Kjerneinformasjon

32 Vedlegg

96 Budskjema

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

Eiendomsmegler / Partner: Geir Flaa Johansen



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

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

VELKOMMEN TIL FJELLS!

Velkommen til Kvitefossvegen 10

Meget koselig hytte med særpreg og flotte løsninger. Innhold: Vindfang, gang, bad, 3 soverom, kjøkken/allrom, stue og bod. Hems med lav takhøyde (ikke godkjent for varig opphold). Utestue med bod. Attraktiv, barnevennlig og solrik beliggenhet med fantastisk utsikt mot alpinanlegget.

Oppkjørte skiløyper og nydelig turterreng, alpinanlegg og skistadion rett utenfor døren. Matbutikk i umiddelbar nærhet. Sommerstid er det gode bade- og fiskemuligheter. Det kan også nevnes blant annet flotte badeplasser med sandstrand, frisbeegolf bane, minigolf, sykkelløype, bensinpumper og el-bil ladere like i nærheten.

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

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN TIL KVITEFOSSVEGEN 10

Parkering
Det medfølger 2 parkeringsplasser på felles parkering ca. 50 meter fra hytten. To stk parkeringsbevis utstedes av Bortelid Utmarkslag. Det går en skogsbilvei opp til hytten.

Beskrivelse av tomt
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfestet. Grunneier er Ruben Bortelid. Årlig festeavgift er pr. 2026 kr 4 507,-. Festeavgiften ble sist regulert i 2024 og neste regulering er i 2029. Festeavgiften indeksreguleres hvert femte år iht. festekontrakt. Festetiden er 80 år, regnet fra 01.01.1998. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger tinglyst forkjøpsrett for grunneier. Grunneier har i forkant av salget bekreftet i mail at han ikke ønsker å benytte seg av forkjøpsretten ved dette salget. Bortfester skal samtykke i overdragelsen men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Det betales transportgebyr for overføring av festeretten med kr 500.- Dette kommer i tillegg til ordinære kjøpsomkostninger. Se vedlagte festekontrakt.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte
Vannbord og vindski av tre. Yttervegger av trekonstruksjon med villmarkskledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Normalt oppsyn og vedlikehold. Trevinduer med koblet glass. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler og beslag må påregnes. Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill. Balkongdør, tredør med koblet glass. Funksjon OK. Inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK. Bod dør, tredør. Funksjon OK. Terrasse med dekke av terrassebord. Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke.

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 23.03.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Hytte bygget 2000. Attraktiv meget populær beliggenhet, utsikt mot skianlegget, godt utnyttet planløsning og gode uteområder/terrasser. Hytten fremstår hovedsaklig i normal stand utfra alder, men det er påpekt merknader utfra alder, endring i dagens byggekrav og noe slitasje som spekker i enkelte fliser dusjsone mm. 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. 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. Levetid bygningsdeler er en statistisk variabel, og er ikke



TEKNISK GJENNOMGANG

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

"eksakt vitenskap". Dette innebærer at levetider kan variere betydelig ut fra vedlikehold, bruk, sammensetning, og hvor værutsatt bygningsdelen er. Enkelte bygningsdeler vurderes utfra en nyere byggeforskrift. Dette tilsier at ting kan være bygget riktig utfra byggeår, men at det likevel får et avvik utfra dagens forskrifter. Når man leser rapporten så er det viktig at man leser både beskrivelse, avviks beskrivelse og tiltaks beskrivelse, da får man god oversikt. Spørsmål vedrørende rapporten kan stilles i kontortid mellom 8-16 på hverdager, til tlf 454 77 777, eller e-post: post@m2takst.no. Forøvrig må hele rapporten leses og deretter bruke god tid på visning.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:
TG3:
Innvendig > Innvendige trapper: Ikke trapp ihht dagens krav og standard, men fungerer til sitt bruk.

TG2:
Utvendig > Nedløp og beslag: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Byggeforskrifter ble endret i 2017 til at rekkverk/gjerde skal være 100cm. Tidligere krav var 90cm og lavere avhengig av år. Høyden er normal utfra når bygget, men bedømmes etter dagens forskrift. Dog mangler det stedvis.

Innvendig > Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her: https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Tekniske installasjoner > Varmepumpe: Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank: Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg: Det gis en tg2 fordi det mangler dokumentasjon/historikk i skap. Det er ikke avdekket noen åpenbare tegn til avvik eller feil, men gis generelt tg2 ved slikt avvik. Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år. Takstmann har ikke

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

Tomteforhold > Terrengforhold: På baksiden av boligen er det fall i terreng som medfører økt påkjenning fra overvann. Å utbedre dette fullt ut vil ikke være mulig, men man må forsøke å gjøre løsningen mest mulig funksjonell. Eier har byttet ut noe jord med stein/kult, OK løsning. Oppsyn.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling: Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.

Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv: Sprekk i to fliser i dusjsone. Ikke fall mot sluk ihht dagens krav og standard.

Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt: Vurdering basert på alder.

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

Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon: NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

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

Bygningssakskyndig
M2 Takst AS (befaringsdato: Søndag, 23. mars 2025)

Sammendrag selgers egenerklæring
Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
- Ja, nytt arbeid 2021. Utført av ufaglært. Lagt på 4 storsekker (kubikk) taktorv. Fylt på torv på taket. 3000L. Det er byttet takrenner på fremsiden av hytten.

Er det utført arbeid med drenering?
- Ja, nytt arbeid 2021. Utført av ufaglært. Gravd vekk jord bak hytten. Fylt på med pukk

Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?
- Ja, noen gamle sprekker i flisene i gang og på baderom. Ingen endring siden vi kjøpte hytten. Forrige eier støttet opp pilarer på uthus og anbefalte å måke taket på det for å minske belastning på vinteren.

Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
- Ja, Når vi kjøpte eiendommen ble vi opplyst om at fundamentet på utestuen hadde sunket litt og at de anbefalte å skuffe taket på utestuen ved store snøfall.

Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.









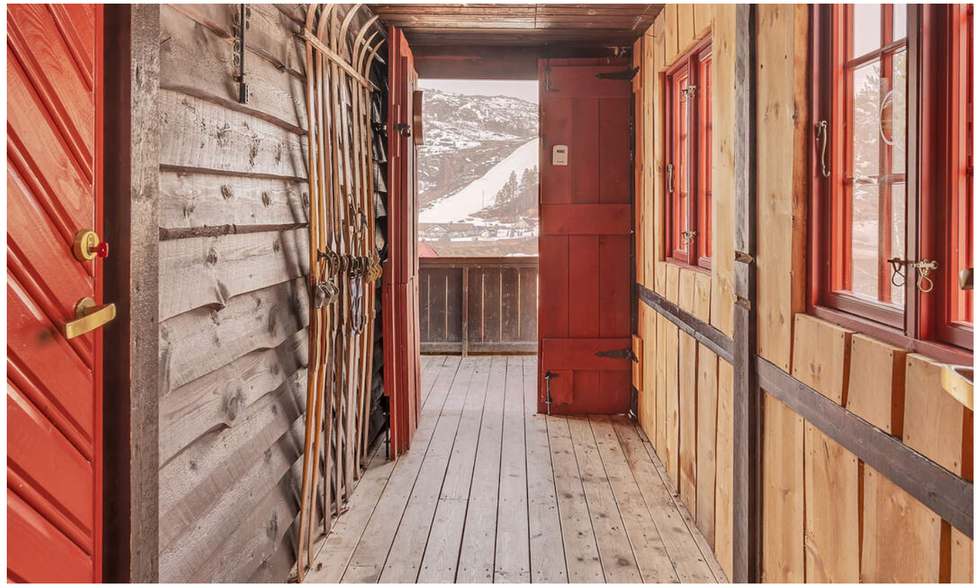









10



VELKOMMEN INN!

Innhold
Vindfang, gang, bad, 3 soverom, kjøkken/allrom, stue og bod. Hems med lav takhøyde (ikke godkjent for varig opphold). Utestue med bod

Areal
Bruksareal:
Kjeller
BRA-i: 79 kvm
BRA-e: 3 kvm
Total BRA: 82 kvm

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Kommentar: Utestue er på tegning/ søknad men ikke lukket slik den fremstår i dag.

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

Ikke målbare arealer
Hems ca. 19 kvm, ikke måleverdig høyde.

Standard
Meget tiltalende og koselig hytte med særpreg og flotte løsninger. Innhold: Vindfang med inngang bod. Gang med garderobeskap. Meget pent kjøkken/allrom med malt innredning, integrerte hvitevarer, peis, utgang terrasse. Stue med åpen peis og utgang terrasse. Bad med dusjhjørne, baderomsinnredning og wc. 3 soverom hvorav 1 har integrerte køyer. Bod/spiskammer. Hems med lav takhøyde og muligheter for flere soveplasser (ikke godkjent for varig opphold). Utvendig koselig utestue med skyvedører i glass og bod. Stor terrasse med storslått utsikt mot alpinanlegget. Bruddskifer i gang og kjøkken. Fliser på bad. Ellers tregulv. Panel og malt panel på vegger.

Oppvarming
Ved og elektrisk. Peis med innsats i kjøkken/allrom og åpen peis i stuen. Varmepumpe. Varmekabler i alle stein/flise gulv.

Energimerke
Gul D

Info strømforbruk
Eier opplyser om et strømforbruk på 5 045 kWh for år 2025. Oppgitt strømforbruk avhenger av antall personer i husholdningen og den generelle bruken av eiendommen. Således kan faktiske strømutgifter avvike fra oppgitte forbruk.

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

Hvitevarer
Følgende hvitevarer følger handelen: Integrert komfyr, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin.













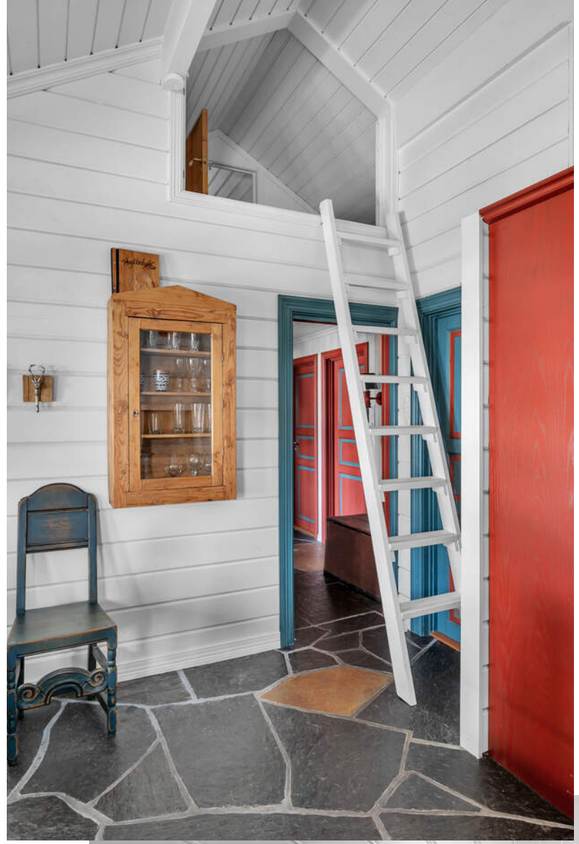




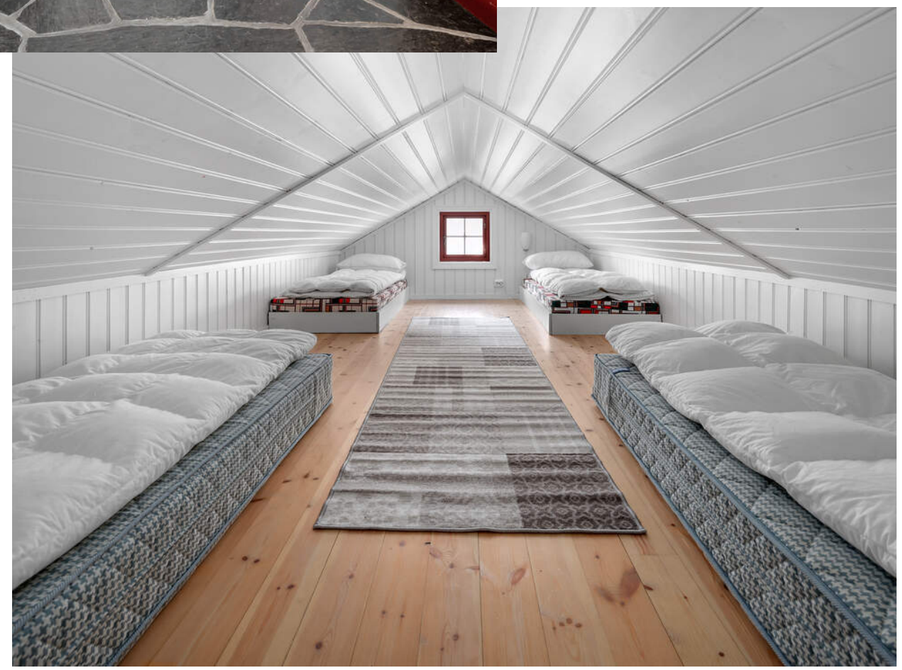






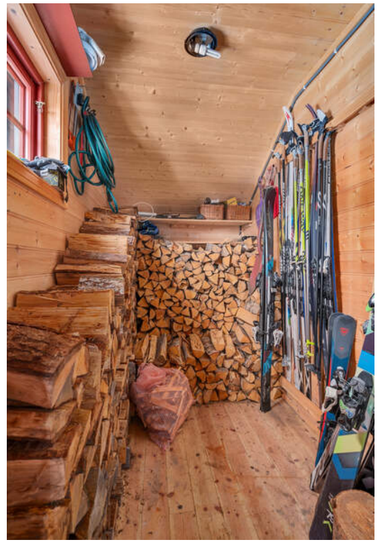








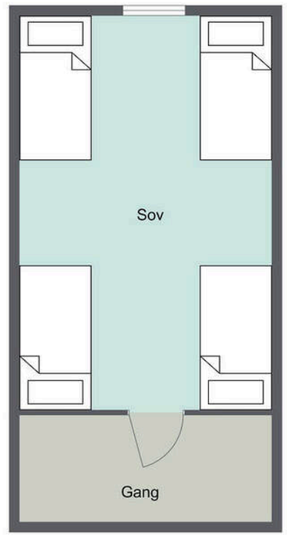


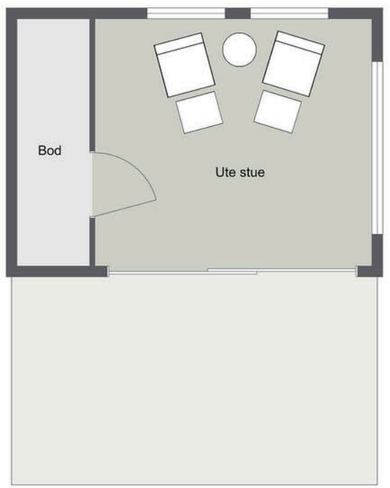












KJERNEINFORMASJON

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær
598.770,- for 2024
Info kommunale avgifter
Beløpet inkluderer abonnementsgebyr vann kr. 2 183,-, abonnementsgebyr avløp kr. 4 968,-, renovasjon kr. 3 710,- og feie- og kontrollavgift kr. 564,- pr. pipeløp. Vann- og avløpsgebyr vil variere iht. forbruk med hhv. kr 45,- pr. m^3 for vann og kr. 76,- pr. m^3 for avløp.

Bortelid Utmarkslag: løypepreparering og aktivitetstilbud på Bortelid kr. 1 673,- Vei- og brøyteavgift, parkering på gamle fellesparkeringer kr. 2 717,-
Kommunale avgifter
11.425,- for 2025

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

Diverse
Samarbeidspartnere
Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige – formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS – 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.

Beliggenhet
Meget attraktiv, barnevennlig og solrik beliggenhet med fantastisk utsikt mot alpinanlegget. Oppkjørte skiløyper og nydelig turterreng, alpinanlegg og skistadion rett utenfor døren. Matbutikk i umiddelbar nærhet. Sommerstid er det gode bade- og fiskemuligheter. Det kan også nevnes blant annet flotte badeplasser, frisbeegolf bane, minigolf, sykkelløype, bensinpumper og el-bil ladere like i nærheten. Bortelid ligger ca. 650 moh. og er et av Agders mest snøsikre områder. Avstand 99 km fra Kristiansand 110 km fra Mandal, 127km. fra Arendal og 237 km. fra Stavanger.

Adkomst
Fra Kristiansand følg RV9 til Hornnes. Ta til venstre i rundkjøring ved Esso bensinstasjon. Følg skilt til Bortelid. Ta inn til Alpinanlegg og deretter første vei til høyre. Følg denne ca. 150 meter. Parker her og ta opp skogsbilvei ca. 50 meter. Hytten er merket med Proaktiv tilsalgs-plakat.

Påmeldingsvisning vil bli skiltet

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.
Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonsen eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse
Det foreligger ferdigattest datert 31.08.2000. Ferdigattesten gjelder fritidsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det foreligger godkjenning for oppføring av levegg m/terrasse, datert 30.10.2008. Det foreligger melding om mindre byggearbeid, datert 05.10.2008. Tiltaket gjelder åpen utestue. Det foreligger ikke ferdigattest på tiltakene. Eventuelle pålegg/søknader som følge av manglende ferdigattest på tiltaket er kjøpers risiko og ansvar. Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Svalgang/inngangsparti er lukket/kledd helt igjen og det er satt inn ekstra vindu, inngang er i dag fra fasade nord-vest og det foreligger ingen dokumentasjon/tegning for hems. Tiltakene er trolig ikke byggesøkt kommunen. Hems er ikke godkjent for varig opphold/beboelse. Terrasse ser noe større ut enn vist på tegninger. Det foreligger tegning/søknad for utestue, men tegninger viser ikke lukket utestue slik den fremstår i dag. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper.

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Tinglyste heftelser og rettigheter
4224/9/8/1327:
På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver: Heftelser:
25.11.1998 - Dokumentnr: 4778 - Festekontrakt - vilkår.
Gjelder feste.
Festetid: 80 år.
Årlig festeavgift: NOK 2 500.
Bestemmelser om regulering av leien.
Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten.
Med flere bestemmelser.
Gjelder denne registerenheten med flere.

20.11.1998 - Dokumentnr: 4699 - Registrering av festenr.
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4224 Gnr:9 Bnr:8

Rettigheter: Ingen rettigheter registrert.

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen ligger under reguleringsplan/bebyggelsesplan for Stedjerotten, datert 16.04.1998 der området hytta er plassert er angitt som i "Friluftsområde Felt E4", med angivelse av plassering av hytten som er angitt som "Område for fritidsbustad, planlagt/nytt". Kart over bebyggelsesplan, samt reguleringsbestemmelsene ligger vedlagt salgsoppgaven.
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 er tilknyttet offentlig vann og avløp.
Eiendommen har installert vannmåler. Adkomst over grunneiers eiendom med vedlikeholdsplikt.

Legalpant
Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse
2 790 000,00 (Prisantydning)

_____
2 790 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
500,00 (Bortfester transportgebyr)
69 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

_____
71 340,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
89 240,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

_____
2 861 340,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
2 879 240,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

_____

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-

nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. 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.

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. 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
Liste over løsøre og tilbehør må leses før budgivning. Her fremgår hvilke løsøre som skal følge eiendommen dersom dette var på eiendommen ved kjøpers besiktigelse om annet ikke er avtalt. Innbo som sofa, sofabord, kjøkkenbord, senger, TV, kommoder og diverse løsøre kan kjøpes hvis kjøper ønsker det. Gevirer i stua er personlige og følger ikke med.

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
Elin Vatne Usland
Odd Inge Usland

Meglers vederlag
Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,00 % av salgssum. Estimert provisjon kr. 49 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. andel fellesgjeld, minimum kr. 49 000).

I tillegg er det avtalt følgende faste vederlag: Markedspakke kr 11 900, Oppgjørshonorar kr 11 900, Tilretteleggingsgebyr kr 16 900
Utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 225

Sum vederlag kr. 89 700
Sum utlegg og andre utgifter kr. 770
Totalt kostnadsoverslag kr. 90 470
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.

Beskrivelse av tomt
Det gjøres oppmerksom på at eiendommen er punktfestet. Grunneier er Ruben Bortelid. Årlig festeavgift er pr. 2026 kr 4 507,-. Festeavgiften ble sist regulert i 2024 og neste regulering er i 2029. Festeavgiften indeksreguleres hvert femte år iht. festekontrakt. Festetiden er 80 år, regnet fra 01.01.1998. Det gjøres oppmerksom på at det foreligger tinglyst forkjøpsrett for grunneier. Grunneier har i forkant av salget bekreftet i mail at han ikke ønsker å benytte seg av forkjøpsretten ved dette salget. Bortfester skal samtykke i overdragelsen men samtykke kan ikke nektes uten saklig grunn. Det betales transportgebyr for overføring av festeretten med kr 500.- Dette kommer i tillegg til ordinære kjøpsomkostninger. Se vedlagte festekontrakt.

Forretningsfører
Bortelid Utmarkslag

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

Ferdigattest/brukstillatelse datert
Torsdag, 31. august 2000

Adgang til utleie
Eiendommen har ingen utleiedel, men normalt vil det være anledning til å leie ut hele eller deler av eiendommen, så sant utleiearealet er godkjent for varig opphold og har forsvarlige radonverdier.

Grunnboksdato
Onsdag, 30. september 2026

Årlig festeavgift
4.507,-

Dato salgsoppgave
24.4.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

Kvitefossvegen 10, 4540 ÅSERAL

ÅSERAL kommune

gnr. 9, bnr. 8, fnr. 1327

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 29.04.2026 **Rapportdato:** 01.05.2026 **Oppdragsnr.:** 13333-4193 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** LN7234

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

Norsk takst

Kvitefossvegen 10, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 8
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.

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Kvitefossvegen 10, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 8
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 2000. Attraktiv meget populær beliggenhet, utsikt mot skianlegget, godt utnyttet planløsning og gode uteområder/terrasser.

Hytten fremstår hovedsaklig i normal stand utfra alder, men det er påpekt merknader utfra alder, endring i dagens byggekrav og noe slitasje som spekker i enkelte fliser dusjsone mm.

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.

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.

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

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

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

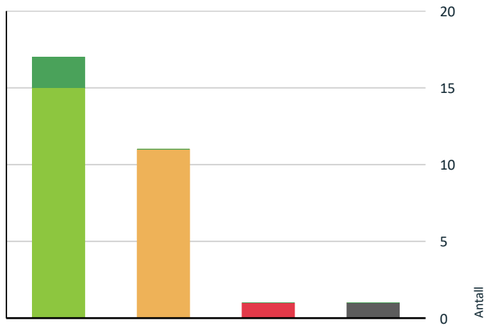
Fritidsbolig

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

Utestue er på tegning/søknad men ikke lukket slik den fremstår idag.

Sammendrag av boligens tilstand

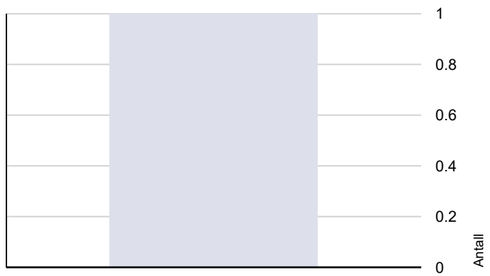
Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Innvendig > Innvendige trapper** Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Takkonstruksjon/Loft** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Nedløp og beslag** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** Gå til side
- **Innvendig > Radon** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmepumpe** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** Gå til side
- **Tomteforhold > Terrengforhold** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt** Gå til side
- **Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

Kvitefossvegen 10, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 8
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2000

Kommentar
ref eiendomsverdi.no

Anvendelse
Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse
Undertekking asfaltpapp og knotteplast. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av yttertekking, dette er ikke utført. Deretter torvtak. Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

TG 2 Nedløp og beslag

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

Vannbord og vindski av tre.

Takrenner stål. Anbefales ledet bort i front hagestue, i nedløp. Nyere i front.

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

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

Konsekvens/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.

TG 1 Veggkonstruksjon

Beskrivelse
Yttervegger av trekonstruksjon med villmarkskledning. Lufting og museband bak kledning stikkmessig kontrollert sted. Normalt oppsyn og vedlikehold.

TG IU Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse
.

Vurdering av avvik:
• Hele takkonstruksjonen er gjenbygget. Det er ingen mulighet til vurdering utover alder og observasjoner fra underliggende etg.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Anbefales en luke for kontrollmulighet.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Trevinduer med koblet glass. Tilfeldig valgte vinduer som ble funksjonstestet virket OK. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler og beslag må påregnes.

TG 1 Dører

Beskrivelse
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.
- balkongdør, tredør med koblet glass. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- bod dør, tredør. Funksjon OK.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse med dekke av terrassebord. Ingen tegn til vesentlig svikt/skjevheter i bæring/konstruksjoner. Treverk og terrassebord fremstår med normal vær- og aldersslitasje. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Mindre skjevhet i rekkverk.

Hagestue, ca 13 kvm. Enklere byggeskikk, men fremstår normal. Aluminiumsdører med enkelt glass, funksjon OK. Kledning ligger noe nærme gress/bakke på baksiden, noe som kan medføre fuktbelastning og en tidligere råte enn ellers. Punktfundamenter, generelt oppsyn fundamenter.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Behovsvurdering rekkverk/fallhøyde. Normalt oppsyn og vedlikehold.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje. Noe hulrom under skifer enkelte steder, dvs de har sluppet i flislim. Mindre sprekk i gang.

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.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i tre og støpt gulvdekke.

Det ble stikkmessig målt nivåforskjell i stue, ingen vesentlige/unormale avvik avdekket. Stedvis knirk i gulvflater.

TG 2 Radon

Beskrivelse

Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav.

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

Vurdering av avvik:

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

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

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Elementpipe i boligen med pussede overflater. Ingen sprekker observert som tilsier vesentlig svikt. Peis i stue og peisinnsats kjøkken/spisestue. Ubrennbar flate foran ildsted er tilfredsstillende.

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





TG 3 Innvendige trapper

Beskrivelse

Tretrapp hems.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Ikke trapp ihht dagens krav og standard, men fungerer til sitt bruk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Oppsyn ved bruk.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Tredører. Dørene ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill. Funksjon OK.

VÅTROM

Kvitefossvegen 10, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 8
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

.



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.

ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Baderom med fliser gulv og oppkant vegger

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Sprekk i to fliser i dusjsone. Ikke fall mot sluk ihht dagens krav og 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.



ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

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





ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Wc, innredning og dusjvegg/garnityr. Utstyr fungerte OK på befaringsdagen. Normal bruksslitasje.

ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekksventil. Det er tilluftspalte under/over dør som bidrar til luftsirkulasjon.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 pga at det er ventil og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Fungerer med avviket.



ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

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

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

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



KJØKKEN

ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning med heltre fronter og benkeplate.

Integrert stekeovn/topp, kjøl/fryseskap og oppvaskmaskin. Estimert levetid blandebatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år. Estimert brukstid ventilator er ca 15 år.

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

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



ETASJE > KJØKKEN/SPISESTUE

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.

Kvitefossvegen 10, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 8
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Vannledninger av rør i rør system. Fordelerskap plassert i bod og har synlig drensrør i skap som antas ledet inn bak bereder.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

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

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

TG 1 Varmekabler

Beskrivelse

Varmekabler vindfang, gang, baderom og kjøkken. Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Varmepumpe i stue.

Fra 2010. Estimert levetid er 10-15 år.

Normal rens av filter og ettersyn/service etter produsentens anbefalinger. Pleier være hvert 2 år.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid på varmesentral er oppbrukt.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden varmesentralen fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.



TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder plassert i baderom, ukjent årgang. Estimert levetid på bereder er 15-25 år

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

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



TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskapet er plassert i gang og har automatsikringer fra byggetid. Kursoversikt OK

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

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

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

3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Tg2 dokumentasjon.

4. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

6. 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

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

Inntak og sikringsskap

8. 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

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

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

Det anbefales at anlegget gjennomgåes av fagkyndig hvert 10 år.

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



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

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

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

Kvitefossvegen 10, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 8
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

TG 2 Terrengforhold

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

På baksiden av boligen er det fall i terreng som medfører økt påkjenning fra overvann. Å utbedre dette fullt ut vil ikke være mulig, men man må forsøke å gjøre løsningen mest mulig funksjonell. Eier har byttet ut noe jord med stein/kult, OK løsning. Oppsyn.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Terrengforhold og overvann (fra regn/snøsmelting mm) må holdes under oppsyn.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

Beskrivelse

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

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

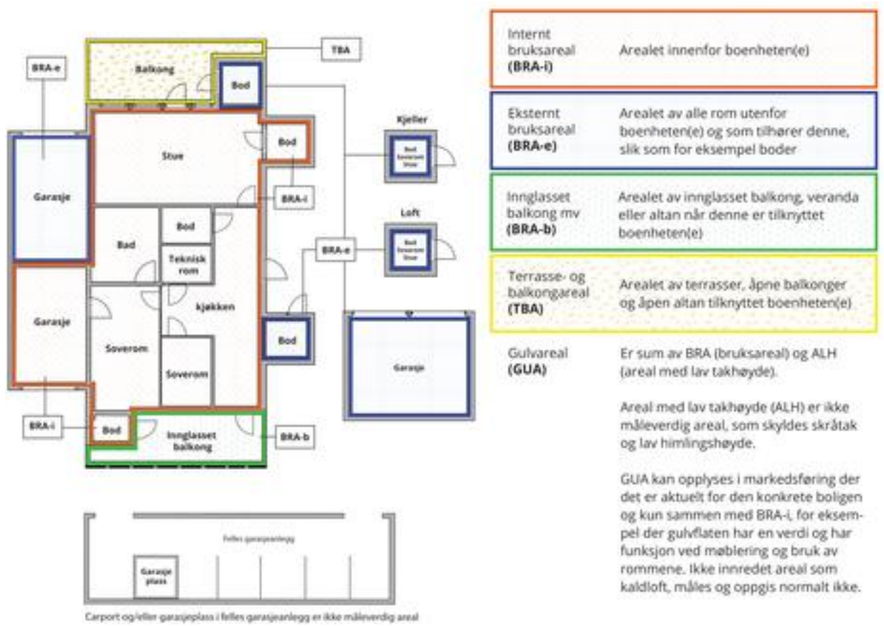
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Kvitefossvegen 10, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 8
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Etasje	79	3		82	
SUM	**79**	**3**			
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Bad, gang, kjøkken/spisestue, stue, soverom, soverom 2, soverom 3, bod	Utv bod	

Kommentar

Hems ca 19 kvm, ikke mpålkeverdig høyde.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Utestue er på tegning/søknad men ikke lukket slik den fremstår idag.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Mindre vedlikehold egeninnsats.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	76	6

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
23.3.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør
29.4.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	8	1327	0		MÅLEBREV (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Kvitefossvegen 10			

Hjemmelshaver
Usland Elin Vatne, Usland Odd Inge

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	24.09.2025	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Kvitefossvegen 10, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 8
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.03.2025	
2	25.09.2025	
3	01.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Kvitefossvegen 10, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 8
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.

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

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

PERSONVERN

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

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

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

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

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

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Proffmegleren AS

Gjensidige

Egenerklæring

Kvitefossvegen 10, 4540 ÅSERAL

30 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse
Kvitefossvegen 10

Postadresse
Kvitefossvegen 10

Enhetsnummer

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?

Nov 2020

Har du selv bodd i boligen?

☒ Ja ☐ Nei

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

Hytte brukt på fritid

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53

Informasjon om selger

Selger

Usland, Elin Vatne

Selger

Usland, Odd Inge

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

Beskriv feilen og omfanget

Noen sprekker i flisene i gulvet i dusjhjørne

2 **Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?**

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2023

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

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

Fyllt på torv på taket. Byttet til nye takrenner i stål på framside av hytten. Fjernet jordmasse bak hytten for å bedre drenering.

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

8.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid

8.1.2 **Årstall**
2023

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

8.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**
Gravd vekk jord bak hytten. Fylt på med pukk

Elektrisitet

9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Rør

11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15 **Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget, samt hvilke tiltak som er gjort
Noen gamle sprekker i flisene i gang og på baderom. Ingen endring siden vi kjøpte hytten.
Forrige eier støttet opp pilarer på uthus og anbefalte å måke taket på det for å minske belastning på vinteren.

18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 **Har det vært skadedyr i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23 **Mangler boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
☐ Ja ☒ Nei

27 **Er det utført radonmåling?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28 **Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**
☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**
Ikke relevant for denne boligen.

30 **Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?**
Ikke relevant for denne boligen.

Andre opplysninger

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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

☐ Ja ☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

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 45979855

Egenerklæringsskjema

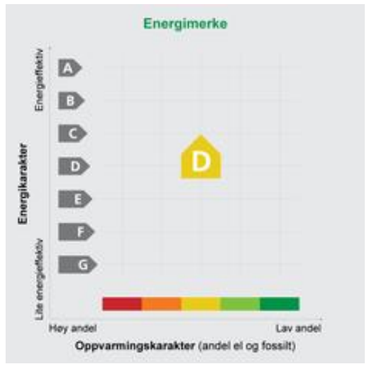
Name	Date	Name	Date
Odd Inge Usland	2026-09-30	Elin Vatne Usland	2026-09-30
Identification		Identification	
Odd Inge Usland		Elin Vatne Usland	

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

ENERGIATTEST

ENOVA

Adresse	KVITEFOSSLIA 11
Postnr	4540
Sted	ÅSERAL
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	9
Bnr.	8
Seksjonsnr.	
Festenr.	1327
Bygn. nr.	22313800
Bolignr.	
Merkenr.	A2020-1192190
Dato	16.10.2020



Innmeldt av	Michael Haagensen

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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

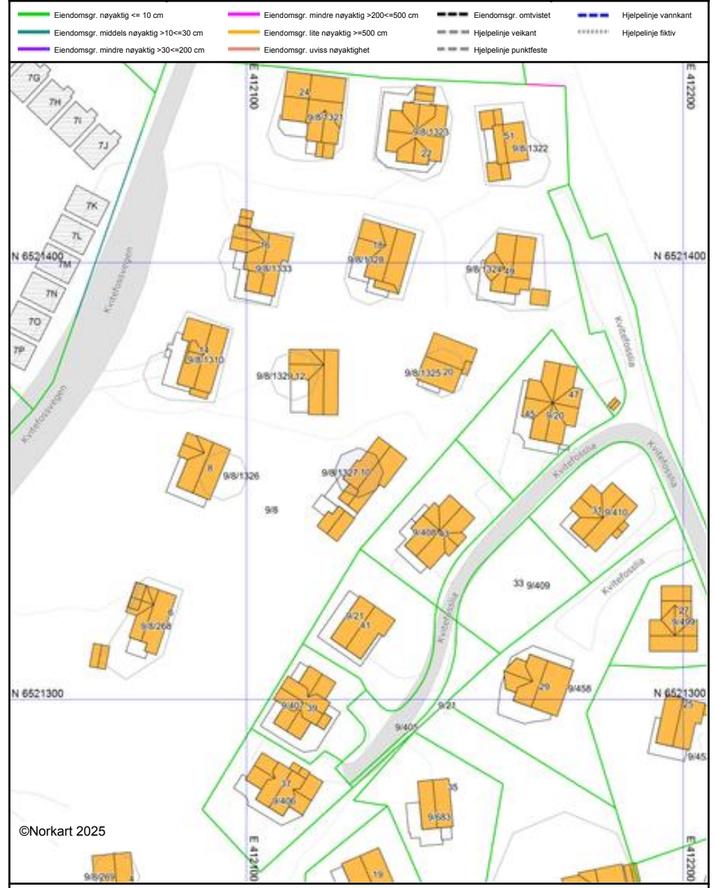
Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Grunnkart

Åseral kommune

Eiendom: 9/8/1327
Adresse: Kvitefossvegen 10
Dato: 20.03.2025
Målestokk: 1:1000

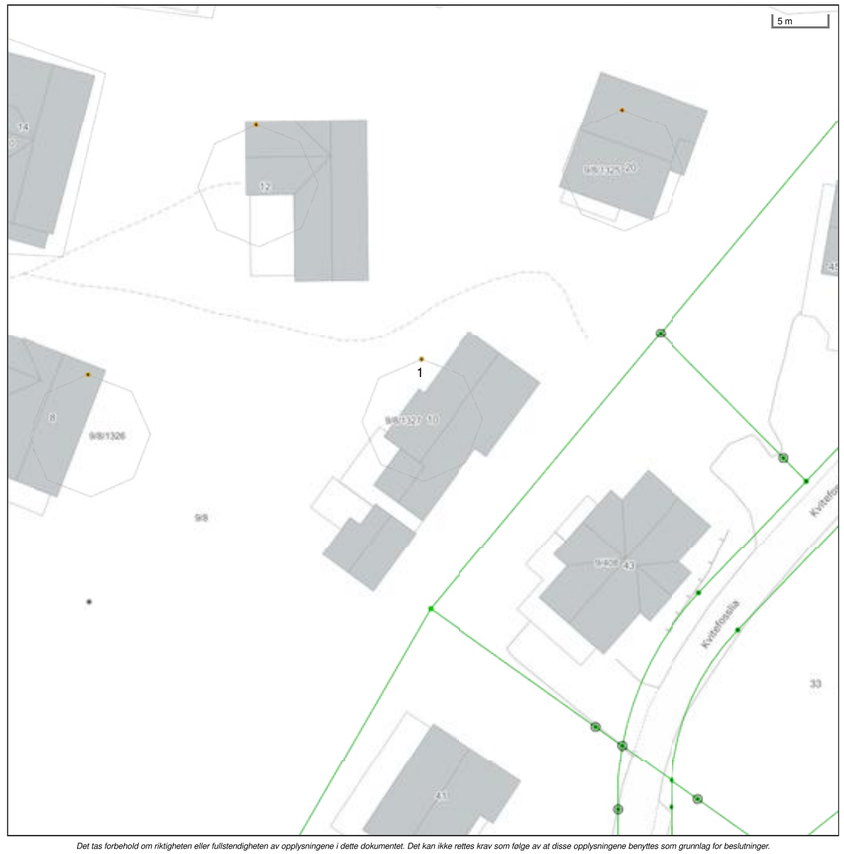
UTM-32



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.

Utskriftsdato: 20.03.2025

Eiendomskart for eiendom 4224 - 9/8/1327/



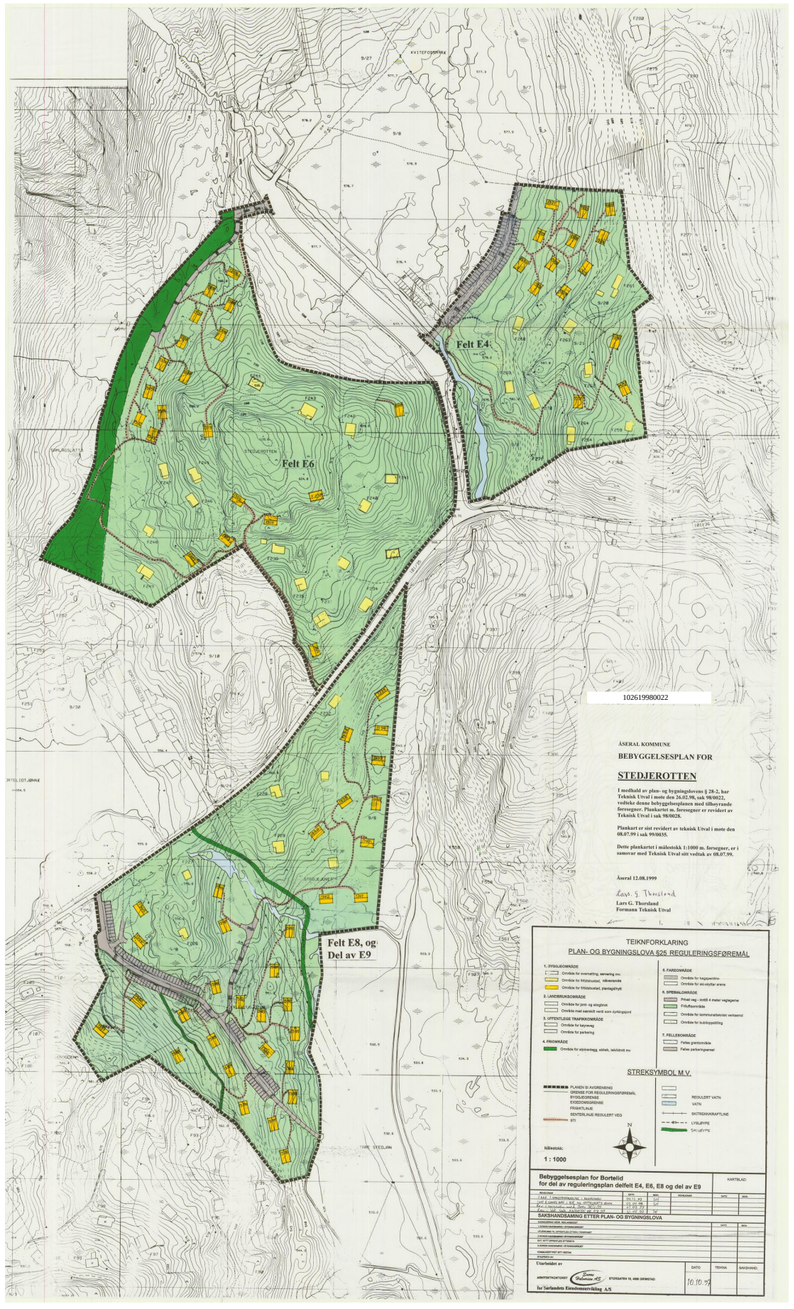
Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- Eiendomsgr omtvistet
- 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

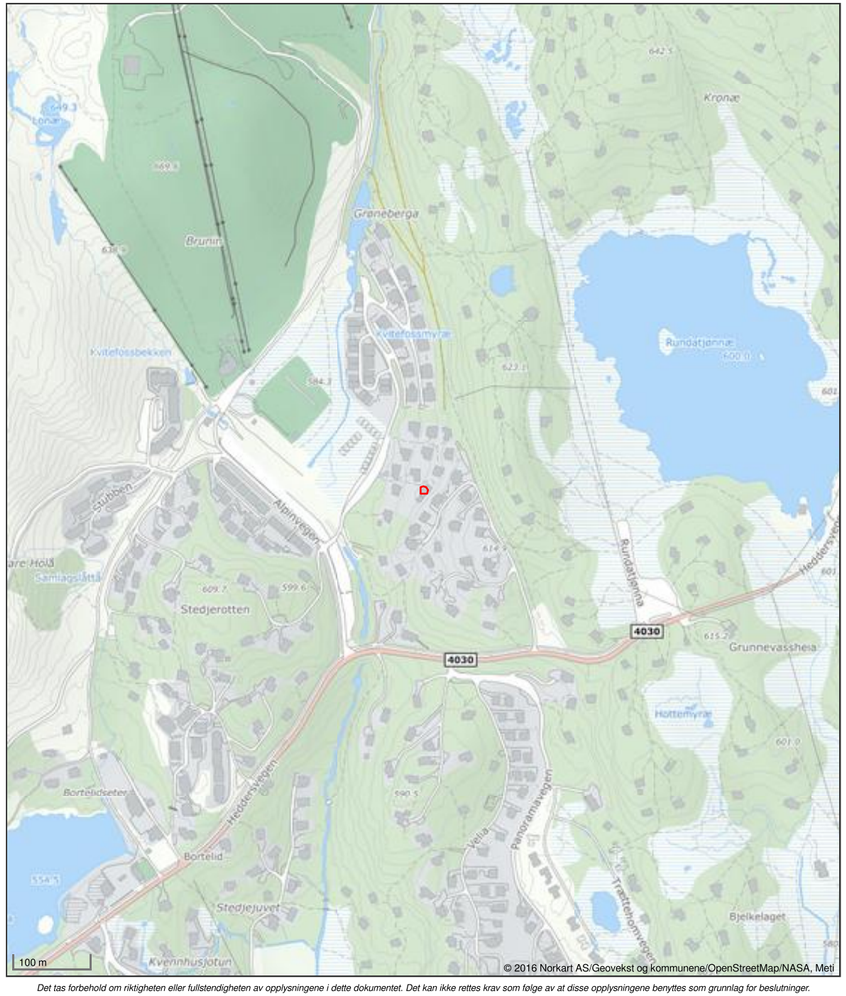
Areal	0,00 m^2	**Arealmerknad**	Punktfeste				
Representasjonspunkt	**Koordinatsystem**	EUREF89 UTM Sone 32	**Nord**	6521351,94	**Øst**	412125,62	

Grensepunkter						**Grenselinjer (m)**	
#	**Nord**	**Øst**	**Nøyaktigh.**	**Nedsatt i**	**Grensepunkttype**	**Lengde**	**Radius**
1	6521357,58	412125,62	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)	



Utskriftsdato: 20.03.2025

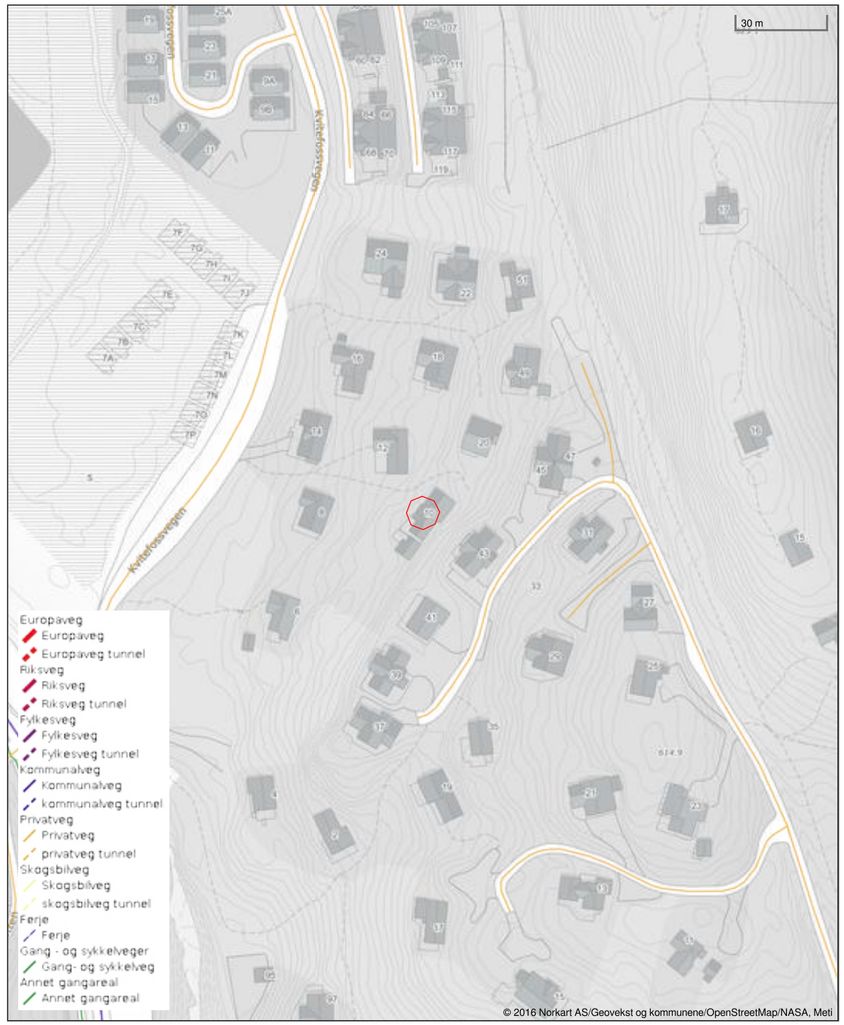
Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/8/1327/



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

Utskriftsdato: 20.03.2025

Vegstatuskart for eiendom 4224 - 9/8/1327/



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

Ledningskart

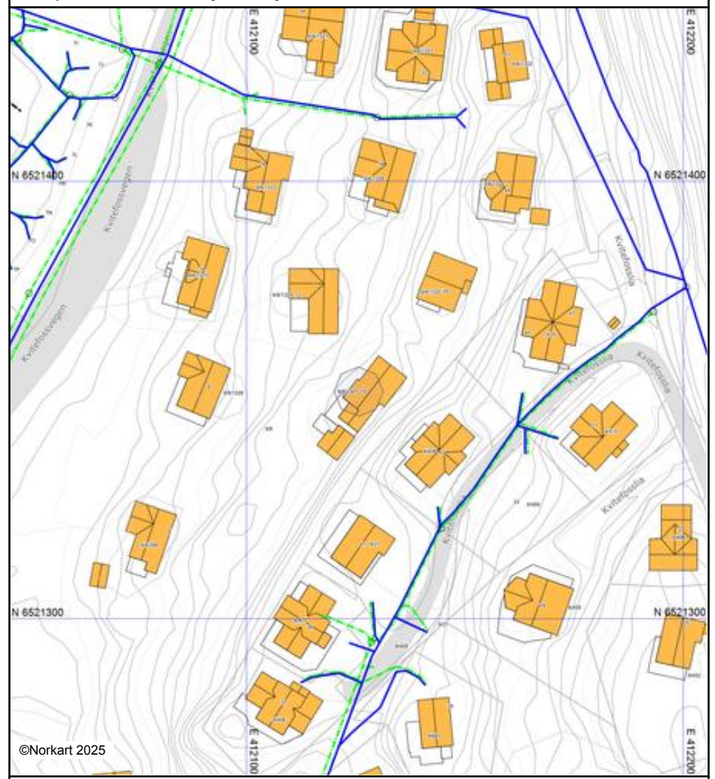
Eiendom: 9/8/1327
Adresse: Kvitefossvegen 10
Dato: 20.03.2025
Målestokk: 1:1000

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.

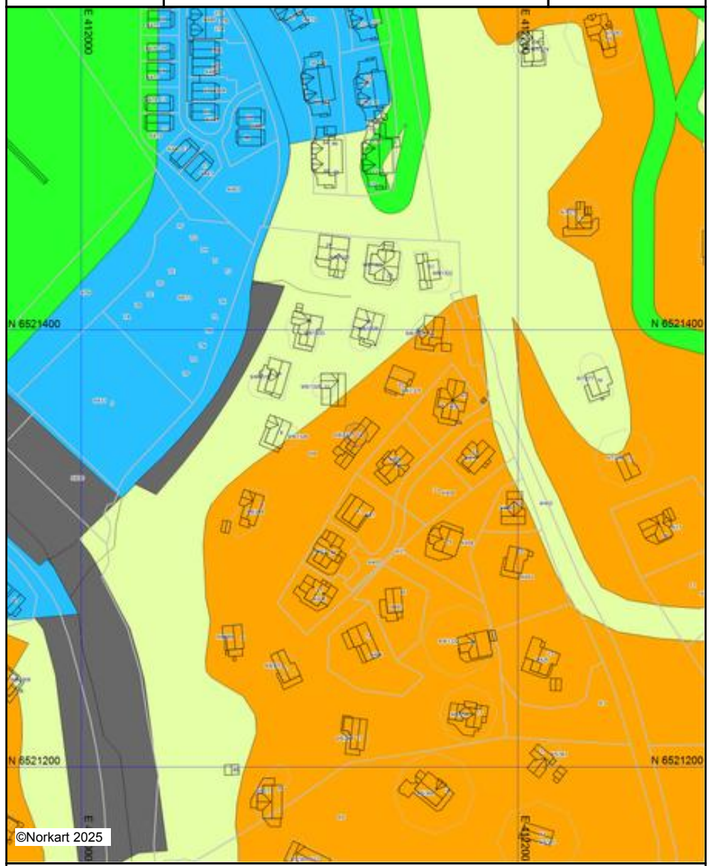
Åseral kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 9/8/1327
Adresse: Kvitefossvegen 10
Utskriftsdato: 20.03.2025
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 - nåværende
Fritidsbebyggelse - nåværende
Idrettsanlegg - nåværende

Kommuneplan-Byggeområder (PBL1985 § 2
LNF-område

Kommuneplan-Viktige ledd i kommunikasjo
Parkering - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB
Grense for retningslinjeområde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008
Planområde
Grense for arealformål
Hovedveg - nåværende
Samleveg - nåværende
Gangveg - framtidig

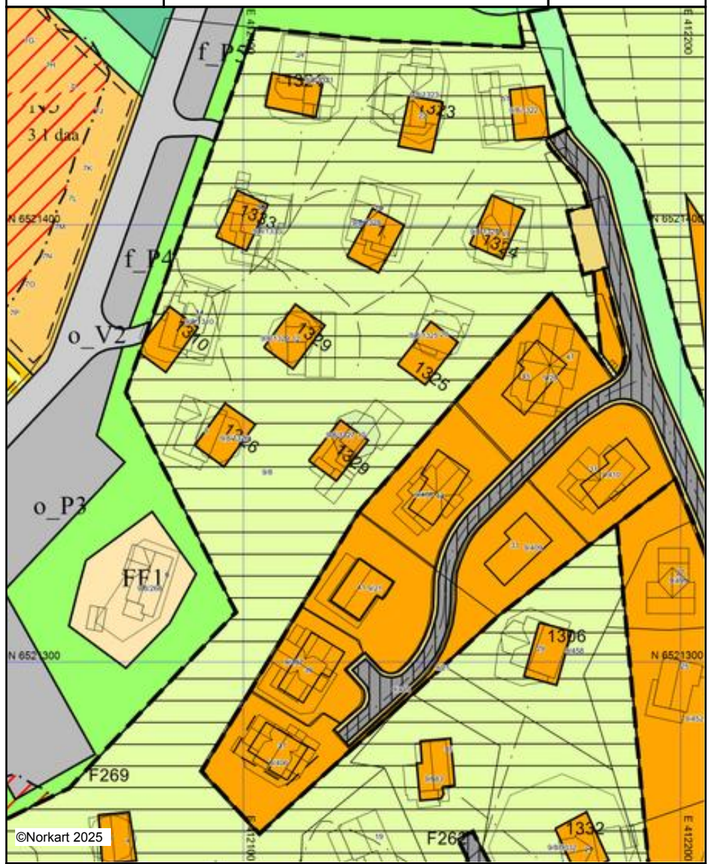
Vedlegg

Åseral kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 9/8/1327
Adresse: Kvitefossvegen 10
Utskriftsdato: 20.03.2025
Målestokk: 1:1000

UTM-32



©Norkart 2025

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

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §
Område for fritidsbebyggelse
Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,
Skiløype
Reguleringsplan-Fareområder (PBL1985 § 2
Høyspenningsanlegg (høyspentlinje,transfo
Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §
Privat veg
Friluftsområde (på land)
Annet spesialområde
Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL198
Unyansert formål (kun for eldre planer)
Reguleringsplan-Bebyggelse og anlegg (PBL
Fritidsbebyggelse - frittliggende
Fritidsbebyggelse - konsentrert
Lekeplass
Bebyggelse og anleggsformål kombinert me
Reguleringsplan-Samferdselsanlegg og tekn
Veg
Parkeringsplasser med bestemmelser
Reguleringsplan-Grønnstruktur (PBL2008 §1
Turveg
Reguleringsplan- Landbruks-, natur og friluf
Friluftsformål
Reguleringsplan-Hensynsoner (PBL2008 §12
Faresone - Flomfare
Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 200
Reguleringsområde
Planens begrensning
Faresonegrense
Formålsgrense
Regulert tomtegrense
Byggegrense
Planlagt bebyggelse
Bebyggelse som inngår i planen
Regulert senterlinje
Abc Påskrift feltnavn
Abc Påskrift areal
Abc Reguleringsplan - påskrift

REGULERINGSFØRESEGNER TIL BEBYGGELSESPLAN FOR

STEDJEROTTEN

Generelt

Bebyggelsesplanen bygger på føringar som er nedlagde i Reguleringsplan for Bortelid.

Reguleringsføresegnene gjeld for Bebyggelsesplan felt, E6, E8 og del av E4 og E9.

Plankartet har målestokk 1:1000, og er datert 10.10.97, revidert 02.04.98 og 21.07.99, i samsvar med Teknisk Utval sitt vedtak den 16.04.98, sak 98/0028 og 08.07.99 i sak 99/0035.

Vedteken bebyggelsesplan er bindande for arealbruk, frådeling og bygge - og anleggsverksemd innan planområdet.

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

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

1. BYGGEOMRÅDE

   Området er regulert til hytter med tilhøyrande anlegg.

2. FELLESOMRÅDE

   Regulerer parkering inne i feltet.

3. SPESIALOMRÅDE

   Privat veg.

   Friluftsområde.

4. FRIOMRÅDE

   Skiløype m.m.

P:\data\teknisk\wpdok\beb-plan\stedjero\foresegn.dok

§3. FELLES FØRESEGNER

a) 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.

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

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

d) Kvar tomt skal ha tilgong på to biloppstillingsplassar. Ferdigstillelse av desse, sjå §5 om Fellesområde.

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

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

g) Skogen skal skjøttast på ein slik måte at den tek vare på eit heilskapleg skogbilete. Det vert ikkje tillat med flatehogst innanfor reguleringsgrensene.

h) Plan over Vatn- avlaup- og straumanlegg skal foreligge før utbygging av feltet. Planen skal syne framføring av anlegget til samtlige hytter. Det blir sett krav om at kvar enkelt hytte ikkje kan takast i bruk før den er tilkopla Vatn- og avlaup-anlegg for området.

   Hovudanlegg for vatn og avlaup skal leggast så langt som mogeleg i same trase som samleveg og leggast ned samstundes med opparbeiding av veg.

   Det må leggast vekt på at områda utanfor veg skal dekkast til med jord og sås til etter at anlegget er ferdig, slik at det ikkje virkar skjemmande.

i) Etter at Bebyggelsesplanen 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. Teknisk etat skal plassere hyttene i grunriss og høgde før bygging tek til.

   Søknad om byggeløyve skal i tillegg til å vise plassering av hytta, også vise korleis ein har tenkt å disponere uteareala, (alle terrenginngrep på eiga tomt).

   Det kan byggast frittståande tilbygg/anneks der bygningstyremaktene gjev løyve til dette. Teknisk sjef kan gi løyve for frittståande bygg med grunnflate opp til 15m^2. Teknisk Utval kan i særskilte høve gi løyve for frittståande tilbygg opp til 30m^2. Det kan ikkje gis dipensasjon ut over desse grensene.

b) Hyttene skal oppførast i ei høgd. Bygningsstyresmaktene kan godkjenne utnytting av loftsrom på tomter der dette kan passe. Bygningane skal ha saltak (min. 25 grader og maks. 32 grader).

Gesimshøgda målt frå nytt terreng, skal ikkje overstige 3,5 m. Grunnmurshøgda skal ikkje vere over 0,8 m.

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. Samla grunnareal skal ikkje overstige 100 m2.

c) For hyttene i felt E6 gjeld følgjande:
Maksimalt tillatt bebygd areal BYA for kvar hytte er 125 m2.

Det kan i tillegg byggast frittståande bod eller bod i tilknytning til hytta opp til 15 m2 BYA, samt terrasse på inntil 35 m2 BYA. Desse areala skal ikkje medreiknast i BYA for hytte.

Tillatt mønehøyde for hyttene er inntil 6 meter, og blir målt frå gjennomsnittlig planert terreng.

Bygningane skal ha saltak (min. 25 grader og maks 35. grader). Tilbygg og bod skal ha same takvinkel som hovudhytta. For eksisterande hytter i området med annan takvinkel tillatast denne på andre tak i tilknyting til bebyggelsen.

Hyttene skal ha mørke-/ naturtilpassa fargar. Det må nyttast ikkje reflekterande material til alle delar av bygningene. Taktekket skal være matt og mørkt.

Hyttene skal plasserast på samanhengande grunnmur/såle eller pilarar. Maksimal grunnmurshøgde / pilarhøgde må ikkje overstige 1 meter for hytta – 1,5 meter for terrassen.

d) For hyttene med adresse Stedjerotten 10A, 11 og 12 gjelder følgande:
Samla areal er for hovudhytta er maks 185 m2 BYA.

Bygningane skal ha saltak (min. 25 grader og maks 32. grader). For eksisterande hytter i området med annan takvinkel tillatast denne på andre tak i tilknyting til bebyggelsen.

Mønehøgda målt frå nytt terreng, skal ikkje overstige 6,5 m frå gjennomsnittleg planert terreng.

Det kan i tillegg byggast frittståande bod eller bod i tilknytning til hytta opp til 15 m2 BYA, samt terrasse på inntil 35 m2 BYA. Desse areala skal ikkje medreiknast i BYA for hytte.

§5. FELLESOMRÅDE

Området omfattar parkeringsplass for bilar til bruk for dei nye hyttene i planen tilknytta kvart felt.

§6. SPESIALOMRÅDE

Friluftsområde:

Alle grøntområde innan planområdet som ikkje er regulert til friområde.

Bygningar er ikkje tillatt oppført i grøntområde med mindre dei er meint til å fremje friluftslivet.

Det kan opparbeidast stiar fram til tomtene.

Det er tilatt å føre fram vatn, kloakk og straum over grøntområda.

Private vegar:

Området viser adkomst via felles vegar inn til p-plassane.

§7. FRIOMRÅDE

Dette området er avsett til skiløype; hovedferdsel på ski frå alpinanlegget og opp til Berge. Det kan planerast ein trasee for tråkkemaskin i 4,5m breidde. Trasseen skal jordkles og sås til med unntak av ein 1,5m breid gangveg i midten.

§8. DISPENSASJON

Når særlege grunnar ligg føre kan bygningsstyres-maktene dispensere frå regulerings-føresegnene innanfor ramma av gjeldande føresegner i plan- og bygningslova.

REGULERINGSFØRESEGNENE ER VEDTEKNE AV TEKNISK UTVAL I MØTE DEN 26.02.98, SAK 98/0022, MED MINDRE ENDRINGAR GJORT AV TEKNISK UTVAL I MØTE DEN 16.04.98, SAK 98/0028. MINDRE ENDRING GJORT I HDU I MØTE DEN 03.03.21. MINDRE ENDRING GJORT I HDU I MØTE DEN 02.02.22, sak 5/22.

Plankart er sist revidert av teknisk Utval i møte den 08.07.99 i sak 99/0035. Mindre endring medfører revisjon i del av plankartet (sak 14/21) i møtet den 03.03.21.

Åseral, 22.03.23

Vibeke Sandaker

Leiar HDU

TINGLYST
25. NOV. 1998
MANDAL SORENSKRIVEREMBETE
DAGBOKNR.: 4778

Festekontrakt for hyttetomter

Rett kopi av original bekreftes
JAN-ATLE DOLSVAAG
Statsaut. eiendomsmegler

"Returadresse"

Eiendommen(e)

Kommunenr.	Kommunenavn	G.nr	B.nr	Festenr	Underfestenr
1026	ÅSERAL	9	8	1327	

Beskaffenhet: 1. Ubebygd [X] 2. Bebygd [ ]
Anvendelse av grunn: Fritidseiendom [X] Landbruk [ ] Annet [ ]

2. Bortfestes av:

Fødselsnr. / Org.nr (11/9 siffer)		Ideell andel
	Asbjørn Bortelid	

3. Til

Fødselsnr. /Org.nr (11/9 siffer)		Ideell andel
	Liv Hærum	

Rett kopi bekreftes
Anders Dihle
STATENS KARTVERK

4. Festeavgift pr. år
Kr. 2500,-

Doknr: 4778 Tinglyst: 25.11.1998 Emb. 039
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

5. Festetid
Antall år: 80 | Regnet fra dato: 01.01.98.

2

6. Panterett for festeavgift		
Bortfester har panterett i festeretten og bygning på tomten for |	3 år	| forfalt festeavgift
Bortefesterens panterett skal ha 1. prioritet		

7. FORKJØPSRETTEN :

Bortfester har forkjøpsrett ved overdragelse av festerett og bygning med unntak av overdragelse til nærstående som nevnte i løysningsrettsloven av 1994 § 8, herunder ektefelle og livsarvinger. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende innen 30 dager etter at bortfester skriftlig har fått melding om at fester har overdratt eller ønsker å overdra festeretten og bygning. Bortfester kan for denne fristen er utløpt, i det enkelte tilfelle, fraskrive seg bruk av forkjøpsretten

8.1 TOMTENS BELIGGENHET:

Feste gjelder:
a) Punktfeste på eiendommen.....G.nr.....9.....B.nr.....8.
Tomta gis festenr. 1327..... i Bortelid hyttefelt

b) Feste av avgrenset areal
på eiendommen..... G.nr..... B.nr.....
Tomta er oppmålt jfr. vedlagte delingsforretning hvor tomtas grenser er angitt

8.2 FESTERENS INNLØSNINGSRETT:

Festeren har innløsningsrett i samsvar med reglene i den nye tomtefesteloven § 33. Innløsninsretten inntrer når det har gått 50 år av festetiden, og senere hver gang det har gått 10 nye år. Krav om innlosning må settes frem skriftlig senest 1 år etter innløsningstiden er inne. Gjennomforingen av innløsningen skal skje i samsvar med §§ 36-37 i den nye tomtefesteloven.

8.3 OVERDRAGELSE OG PANTSETTELSE:

Festeren har rett til å overdra og pantsette festeretten. Pantsettelsen av festeretten skal skje sammen med alle festerens rettigheter samt bygning som er eller blir oppført, jfr tomtefestelovens §§ 18-19 og panteloven §§ 2-3. Bortfester kan også under dette punktet gjøre gjeldende Løysningsrettsloven av 1994 § 8.

De rettigheter og plikter som er tillagt partene går ved overdragelse over på deres rettsetterfølger.

8.4 VILKÅR TIL FORDEL FOR PANTEHAVERNE:

Så lenge det løper lån med pant i festeretten skal:
a. festekontrakten ikke løpe ut, selv om kortere festetid er avtalt
b. tomten ikke kunne forlanges ryddiggjort
c. bortfesteren bare ha prioritet for inntil ett års forfalt festeavgift, foruten retten til fremtidig avgift, med prioritet foran pantehaver.

8.5 FESTEAVGIFTENS BETALING OG REGULERING AV FESTEAVGIFTEN:

Betaling av årlig festeavgift skal skje forskuddsvis innen 1. januar hvert år. Betalingen skal rettes til bortfesters konto: 3148.09.00742 . Ved forsinket betaling beregnes det forsinkelsesrente utfra den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrentesats.

Festeavgiften skal regulers hvert 5 år i samsvar med konsumpris indeksen og beregnes ved å benytte indekstallet for juni året for ny avgift trer i kraft, og indekstallet for juni for avgiften sist ble regulert eller fastsatt. Dersom konsumprisindeksen ikke blir opprettholdt i hele festetiden, anvendes den indeks som avløser konsumprisindeksen. Skulle bortfester ønske å la det gå mer en 5 år mellom reguleringene for å få samtidig reguleringstid for alle festekontrakter på sin grunn, skal ikke fester kunne motsette seg dette.

8.6 ANSVAR FOR OMKOSTNINGER/ UTGIFTER:

Festeren skal dekke utgifter i forbindelse med tomten og festekontrakten, herunder gebyr for kartforetning/ oppmåling, pristakst, dokumentavgift og tinglysingsgebyr.

Fester er ansvarlig for å betale sin del av grunnlagsinvisteringene. Betalingen av festers andel skal skje senest ved underskrift av denne kontrakt. Festers andel av grunnlagsinvistering utgjør kr. _____.

Fester forplikter seg videre for egen regning å koble seg til offentlig vann- og kloakknett. Fester forplikter seg videre til å dekke alle løpende utgifter, herunder både variable og faste utgifter, forbundet med vann-, kloakk- og renovasjonstjenester. Fester er også forpliktet til å dekke utgifter til vedlikehold av vei og snøbrøyting.

Bortfester estimerer at de nevnte løpende utgifter første året vil utgjøre:

Renovasjon:	*kr.*	980,-
Vann/ kloakk	*kr:*	3.550,-
Vei med snøbrøyting	*kr:*	500,-
Sum:	*kr:*	5.030,-

Dersom det kommer offentlige pålegg om å bygge anlegg i forbindelse med vann, avløp, renovasjon o.a, forplikter fester seg til å dekke sin del av disse kostnadene.

8.7 VEIER,ADKOMST OG PARKERING ETC

For å komme til sin hytte, gis fester rett til å benytte eksisterende veger på bortfesters eiendom. Der det ikke er veg og adkomstveg blir anlagt, plikter festern å være med og dekke opparbeidelseskostnadene. Festern må også være med og dekke vedlikeholdskostnadene for veg som han bruker. Parkering foregår etter avtale med bortfester.

8.8 HOGST,TERRENGBEHANDLING,JAKT, FISKE, BEITE, M.V

Festern har ikke rett til å hogge trær, opparbeide veg, anlegg ,el.ledning eller telefonledning, foreta utgraving eller oppdemming i anledning vannforsyning uten tillatelse fra bortfester. Bortfester kan drive hogst i området, men plikter da å ta hensyn til hytter, bl.a slik at området ikke blir snauhogd. Festern kan i rimlig grad kreve å få fjernet trær som hindrer utsikt.

8.9 FREMTIDIG UTVIKLING

Bebyggelse i reguleringsområdet utover det som er angitt i reguleringsplanen datert 5/5-98 er ikke tillat med mindre reguleringsplanene blir endret. Festeren kan ikke gjøre innsigelser mot framføring av kloakk / vann, kabler for elektrisitet , telefon eller fjernsyn., og fester forplikter seg til fritt å la eventuelle luftkabler, ledninger eller jordkabler for slike anlegg

passere over sin tomt, såfremt han ikke selv bekoster meromkostningene med å overføre luftkablene til jordkabel over sin tomt

8.10 BYGGEPLIKT

Kontrakten opphører hvis tomta ikke er bebygd innen 5 år fra kontrakten er inngått.

8.11 TVISTER

Enhver tvist om forståelse av denne kontrakt, avgjøres ved voldgiftsbehandling etter bestemmelsene i tvistemålsloven kapittel 32, dog slik at voldgiftsretten skal bestå av 3 medlemmer oppnevnt av Sorenskriveren i Mandal. Sistnevnte skal også utpeke voldgiftsrettens formann blant de 3 medlemmene. den rettskrets som eiendommen ligger i, vedtas som verneting

Denne kontrakten er utstedt i 2-to-eksemplarer hvorav bortfester og fester har ett hver.
Denne festekontrakt skal tinglyses på nærværende eiendom for festers regning.

9 UNDERSKRIFTER

Åseral/Kristiansand, den 11.04/24.08 19 98

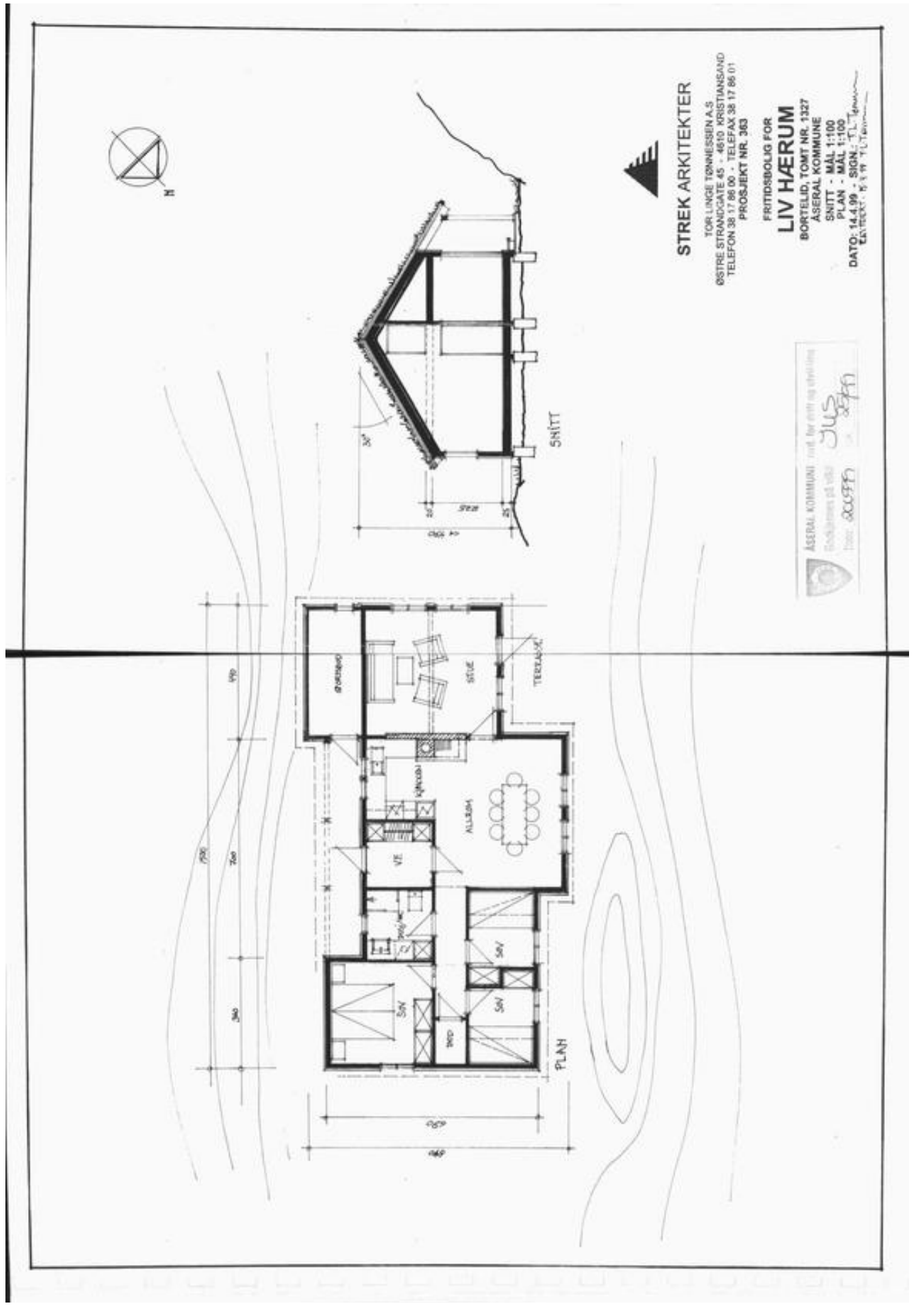
Asbjørn Bortelid
Bortfester

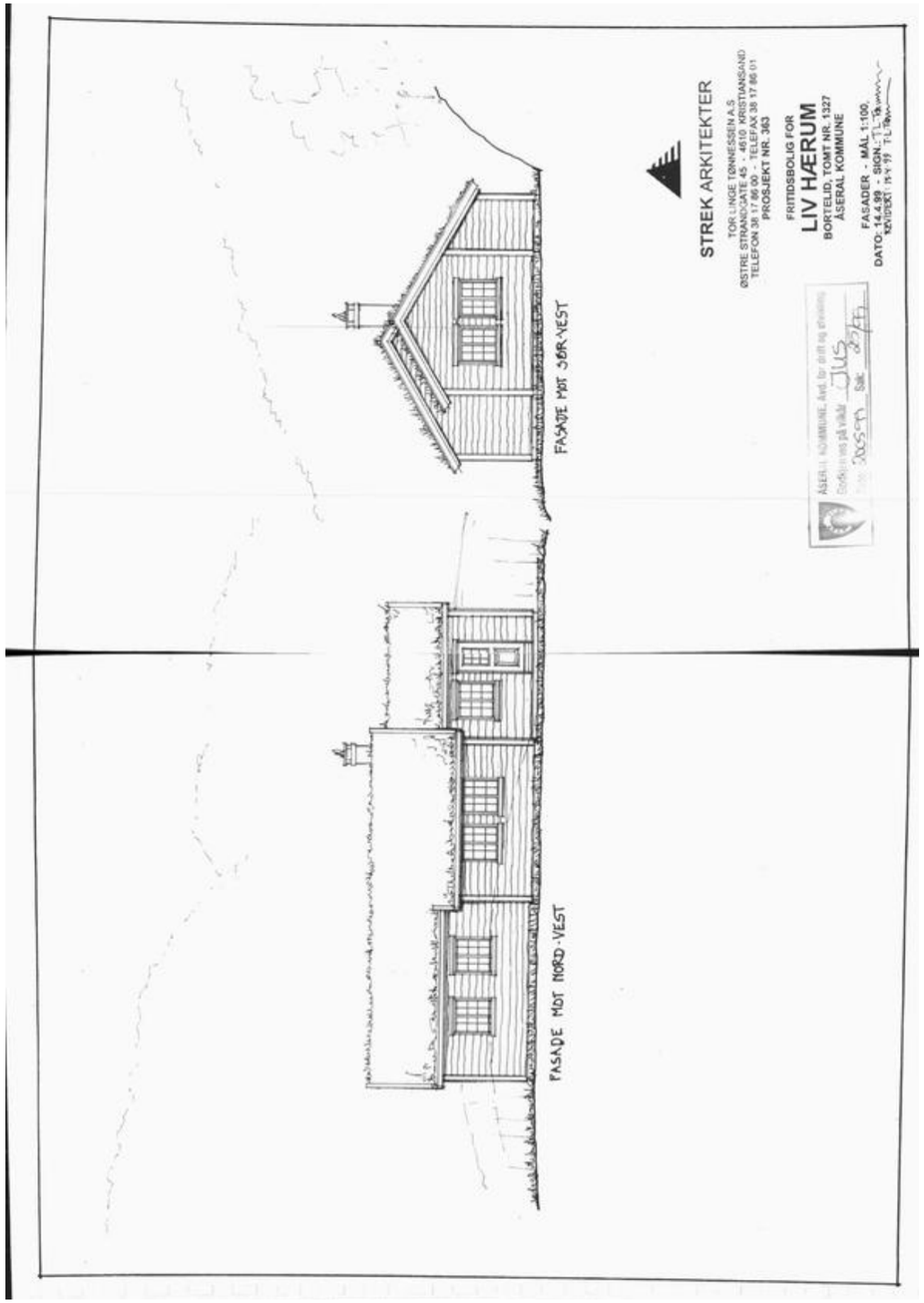
Asbjørn Bortelid
Gjentaes med maskin el.blokkbokstaver

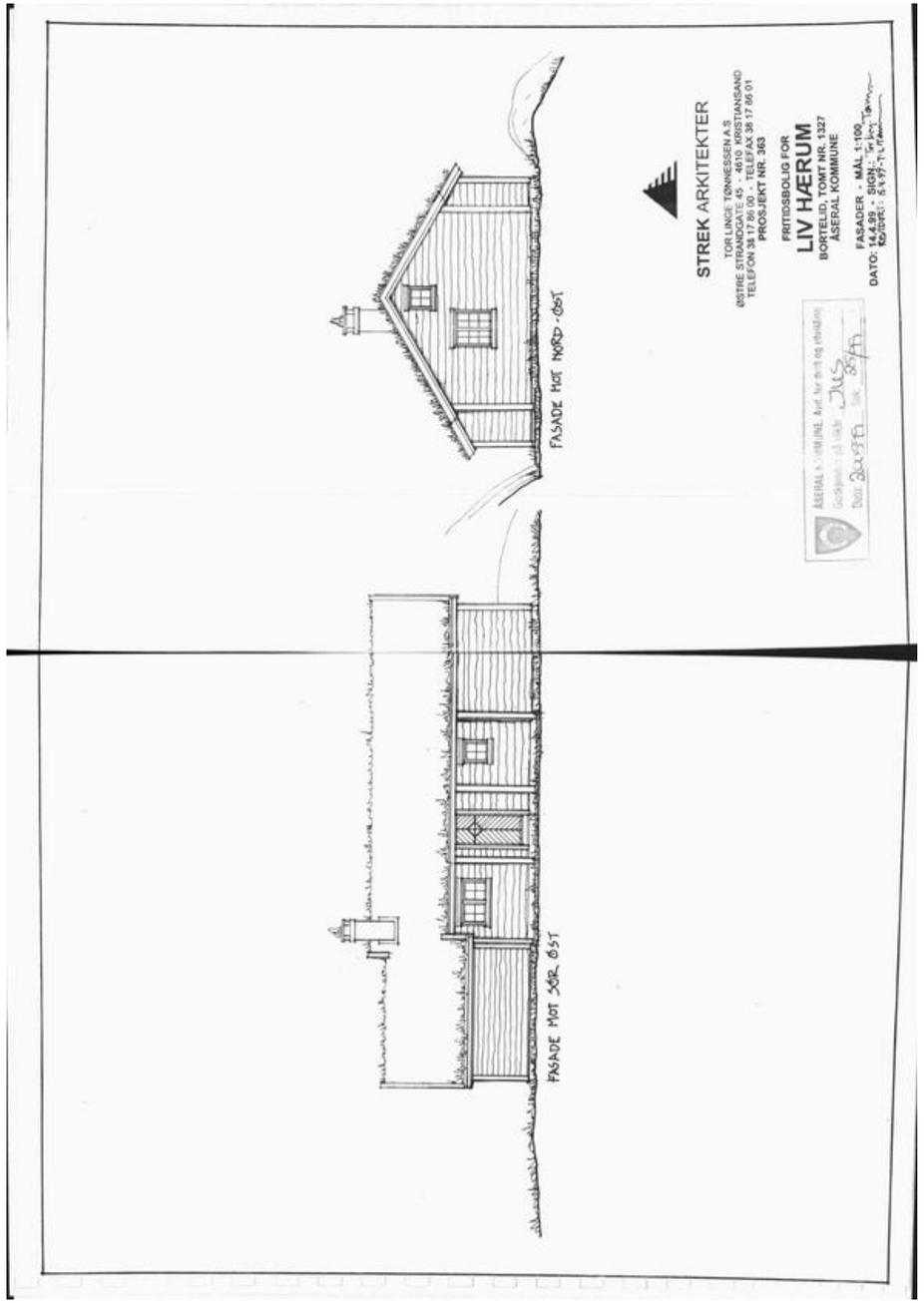
Liv Hærum
Fester

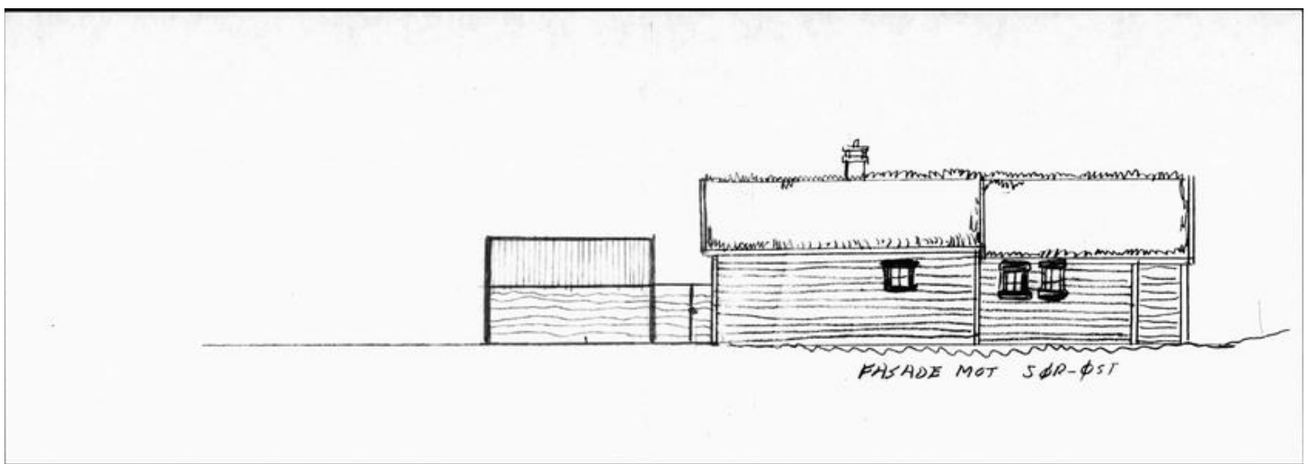
Liv Hærum
Gjentaes med maskin el. blokkbokstaver

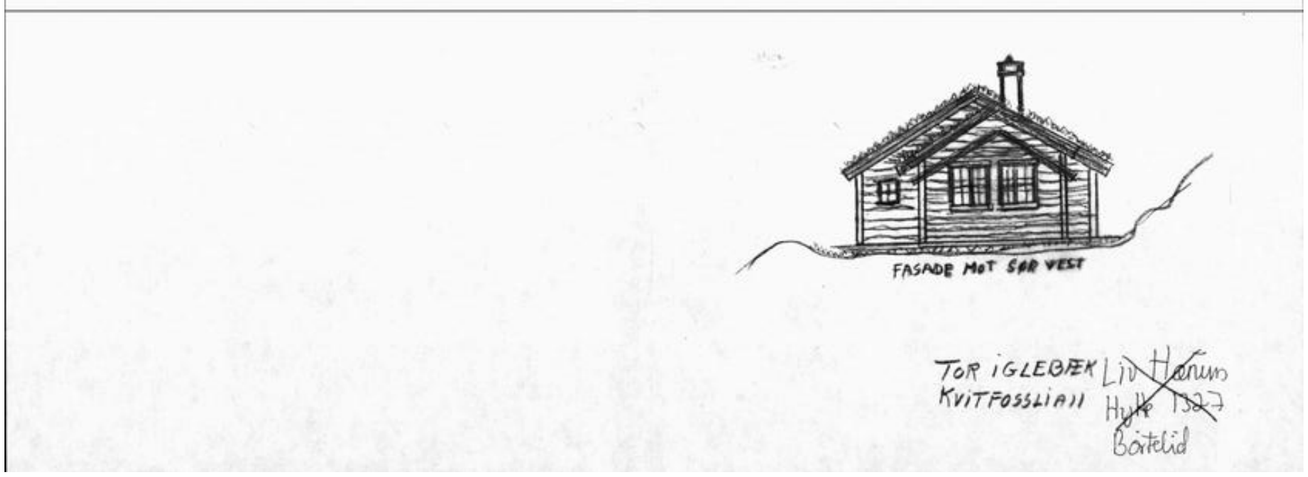
STATENS KARTVERK

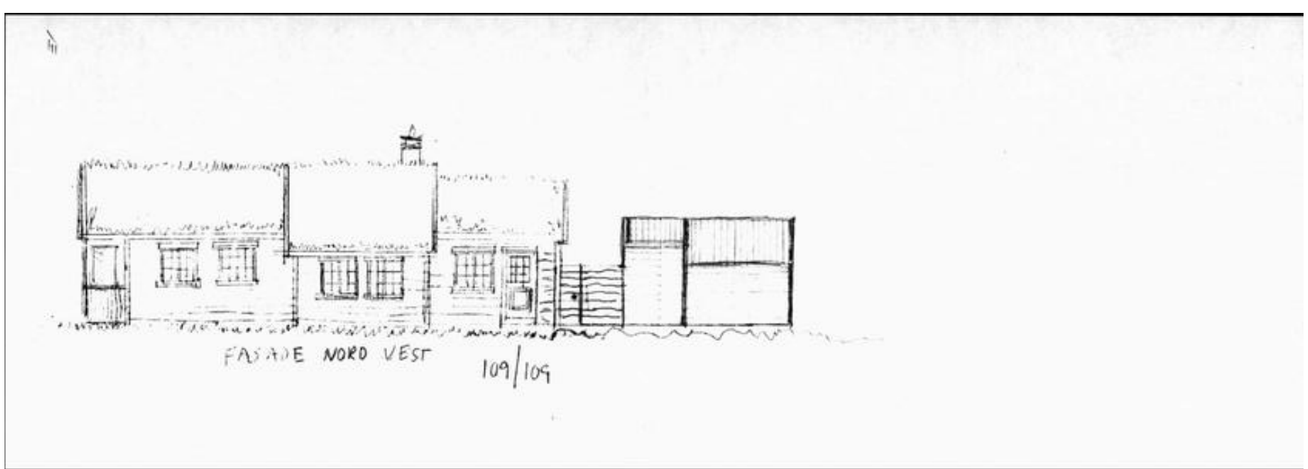


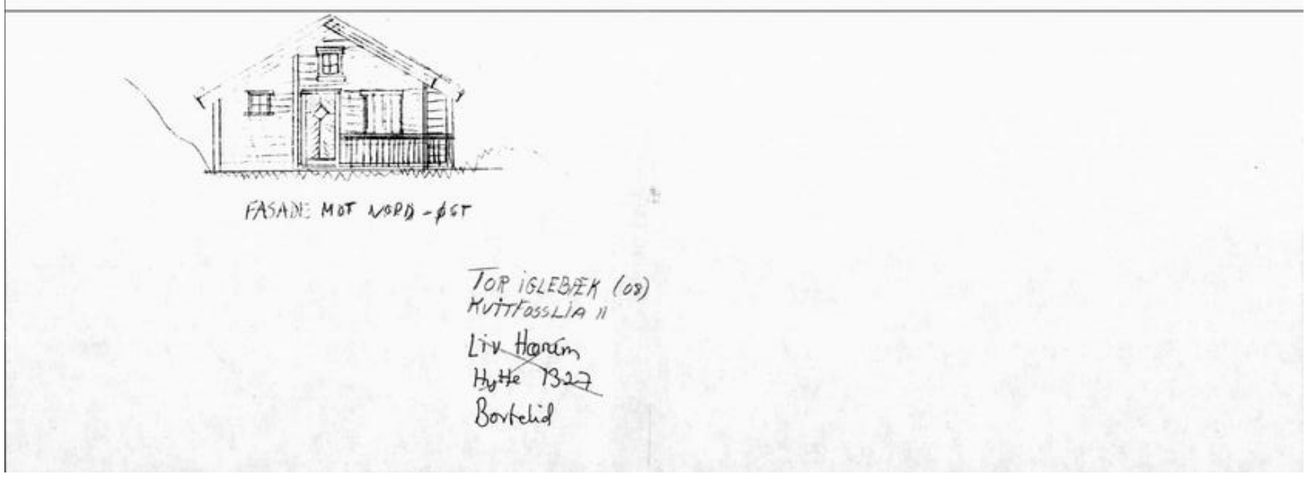

STREK ARKITEKTER
TOR LINGE TØNNESSEN A.S
ØSTRE STRANDGATE 45 - 4610 KRISTIANSAND
TELEFON 38 17 86 00 - TELEFAX 38 17 86 01
PROSJEKT NR. 363
FRITIDSBOLIG FOR
LIV HÆRUM
BORTELID, TOMT NR. 1327
ÅSERAL KOMMUNE
FASADER - MÅL 1:100
DATO: 14.4.99 - SIGN.: TL
FASADE MOT SØR-VEST
FASADE MOT NORD-VEST

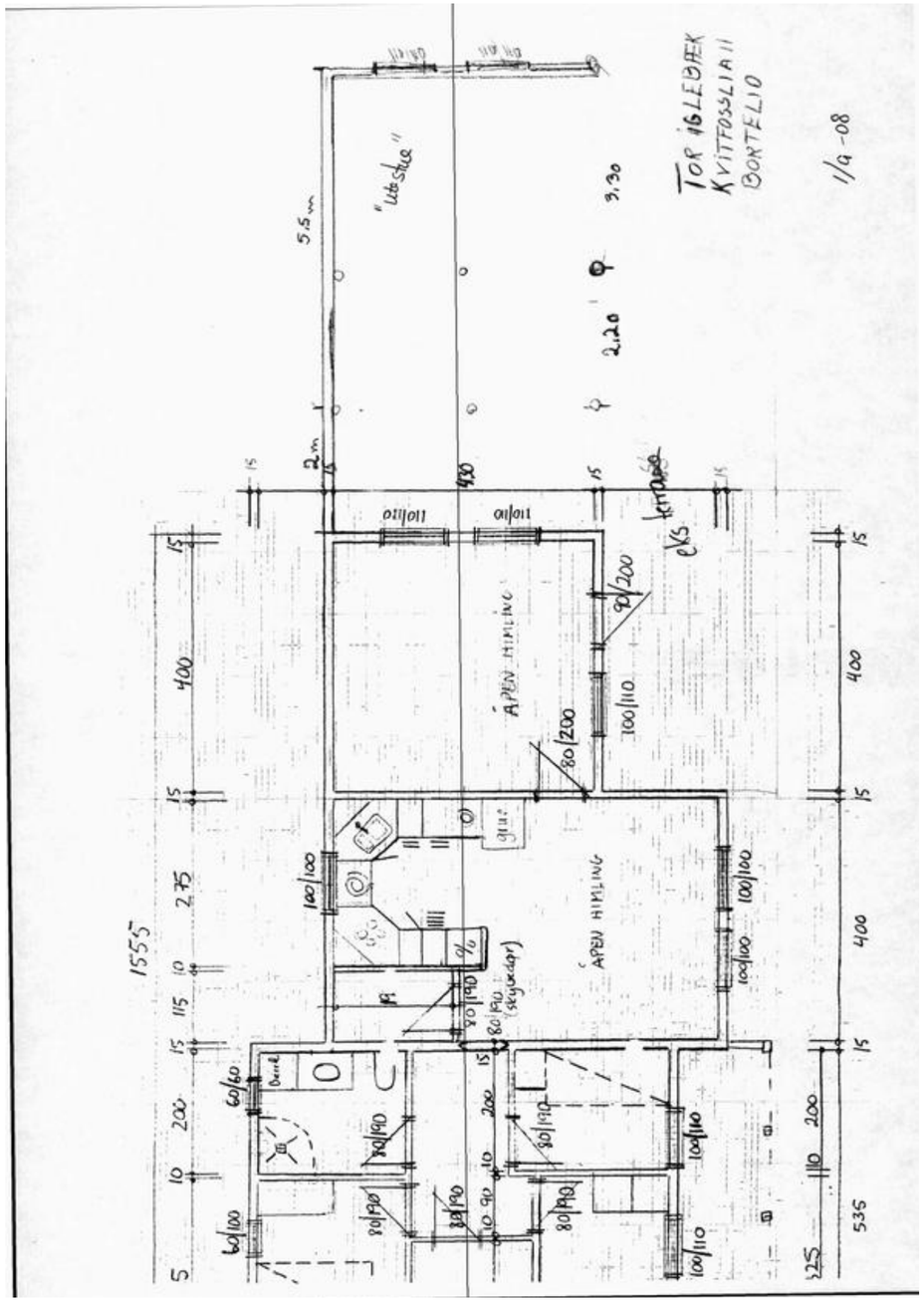

STREK ARKITEKTER
TOR LINGE TØNNESSEN A.S
ØSTRE STRANDGATE 45 - 4610 KRISTIANSAND
TELEFON 38 17 86 00 - TELEFAX 38 17 86 01
PROSJEKT NR. 363
FRITIDSBOLIG FOR
LIV HÆRUM
BORTELID, TOMT NR. 1327
ÅSERAL KOMMUNE
FASADER - MÅL 1:100
DATO: 14.4.99 - SIGN.: TL
FASADE MOT NORD-ØST
FASADE MOT SØR-ØST


FASADE MOT SØR-ØST


FASADE MOT SØR VEST
TOR IGLEBÆK
KVITFOSSLIA 11
Liv Hanum
Hytte 1327
Børtelid


FASADE NORD VEST
109/109


FASADE MOT NORD-ØST
TOR IGLEBÆK (03)
KVITFOSSLIA 11
Liv Hanum
Hytte 1327
Børtelid



Melding om tiltak
etter plan- og bygningslova (pbl) §§ 81, 85, 86 a,
jf. forskrift av 22.1.1997 om sakshandsaming og kontroll (SAK)

Stempel: Åseral kommune MOTTATT 0 6 OKT 2008

Bygningsnr. (skal fyllast ut av kommunen) | Saksnr. i kommunen

Til kommune: (Melding med vedlegg skal fyllast ut og leverast i 2 eksemplar, ev. ekstra sett etter avtale med kommunen)
Åseral Kommune

Går tiltaket ut over eksisterande eller framtidige arbeidsplassar? ☐ Ja ☐ Nei
Dersom ja, skal NBR nr. 5177-N med vedlegg sendast til Arbeidstilsynet.

Meldinga gjeld

Eigedom/ byggjestad
Gnr. 9/8 | Bnr. 1327 | Festenr. | Seksjonsnr.
Adresse: Kvitfosslia 11 | Postnr. 4550 | Poststad: Åseral

Type tiltak SAK § 2
☐ Driftsbygning i landbruket (jf. pbl § 81, jf. SAK § 20 nr. 1)
☐ Mellombels eller transportable bygningar, konstruksjonar og anlegg (jf. pbl § 85, jf. SAK § 23)
☒ Mindre byggjearbeid på bustadeigedom (jf. pbl § 86 a, jf. SAK § 20 nr. 1)
Spesifiser sort/ kva slags type tiltak: Åpen utestue

Førehandskonferanse

Pbl § 93 a | Førehandskonferanse er halden ☐ Ja ☐ Nei | Dersom ja, legg ved referat | Vedlegg nr. E –

Estetikk

Pbl § 74, 2. ledd, SAK § 21 nr. 1 e | Estetisk utforming og tilhøvet til omgjevnadene | Vedlegg nr. E –

Arealdisponering

Planstatus
☐ Arealdel av kommuneplan ☐ Reguleringsplan ☐ Utbyggingsplan | Set kryss for eksisterande plan
Spesifiser nærmare
Reguleringsformål i arealdel av kommuneplan/reguleringsplan/utbyggingsplan - spesifiser | Tillatt utnyttingsgrad
Utrekningsreglar i reguleringsplan
☐ Prosent utbygd areal (% BYA) ☐ Tillatt bruksareal (T-BRA m²)
☐ Prosent tomteutnytting (% TU) ☐ Anna

Oppmålt tomt
☐ Ja ☐ Nei | Tomteareal

Busetnaden; storleik og grad av utnytting

	Eldre busetnad	Ny busetnad	Sum
Tal på etasjar (TEK § 4-1)			
Bruksareal (NS 3940 eller TEK § 3-5)	m²	m²	m²
Bruttoareal (NS 3940)	m²	m²	m²

Utrekna utnyttingsgrad som resultat av tiltaket

Vis utrekning av utnyttingsgrad

2

Arealdisponering (framh.)

Avstand

Minste avstand frå den planlagde bygningen til: Nabogrense | Vegmidte | Annan bygning

Går det høgspent kraftlinje/kabel i, over eller i nærleiken av tomta? ☐ Ja Avstand m ☒ Nei

Går det priv./off. vass- og avløpsleidning i eller i nærleiken av tomta? ☐ Ja Avstand m ☒ Nei

Dersom det går slik kraftlinje/kabel/leidningar i, over eller i nærleiken av tomta, må tiltaket det her blir meldt frå om vere avklart med dei organ/rettshavarar det gjeld. Vedlegg nr. I –

Tilknyting til veg og leidningsnett

Tilkomst veglova, pbl §§ 66, 67

Gir tiltaket endra/ nye avkøyringsforhold? ☐ Ja ☒ Nei

Tomta har tilkomst til følgjande veg som er opparbeidd og open for allmenn ferdsel:

☐ Riksveg/fylkesveg	Er avkøyringsløyve gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Kommunal veg	Er avkøyringsløyve gitt?	☐ Ja	☐ Nei
☐ Privat veg	Er vegrett sikra ved tinglyst fråsegn?	☐ Ja	☐ Nei

Vass-forsyning pbl §§ 65, 67

Tilknyting i høve til tomta

☐ Offentleg vassverk

☐ Privat vassverk

☐ Anna privat vassforsyning, innlagt vatn

☒ Anna privat vassforsyning, ikkje innlagt vatn

Spesifiser

Dersom vasstilførsel kryssar annan manns grunn, ligg det føre rettar ved tinglyst fråsegn? ☐ Ja ☐ Nei

Avløp pbl §§ 66, 67

Tilknyting i høve til tomta

☐ Offentleg avløpsanlegg

☐ Privat avløpsanlegg Skal det installerast vassklosett? ☐ Ja ☐ Nei

Ligg det føre utsleppsløyve? ☐ Ja ☐ Nei

Dersom avløpsanlegg kryssar annan manns grunn, ligg det føre rettar ved tinglyst fråsegn? ☐ Ja ☐ Nei

Overvatn

Takvatn/overvatn blir ført til: ☐ Avløpssystem ☐ Terreng

Kommunale opplysningar (skal fyllast ut av kommunen)

	Kartblad (dersom oppgitt på situasjonskart):	Koordinatsystem (dersom oppgitt på situasjonskart):	Senterpunkt oppgitt ved X-koordinat:	Y-koordinat:
Senterpunkt for tiltaket				
Kodar	Næringsgruppekode	Bygningstypekode		

Vedlegg

Omtale av vedlegg	Gruppe	Nr. frå – til	Ikkje relevant
Dispensasjonssøknader	B	–	✓
Gjenpart av nabovarsel – NBR nr. 5155-N	C	–	
Kart, situasjonsplan	D	–	✓
Utgreiingar og teikningar	E	–	
Fråsegn frå andre offentlege organ	I	–	✓
Andre vedlegg	J	–	✓

Fråsegn og underskrift

Tiltakshavar pliktar å la tiltaket bli gjennomført i samsvar med plan- og bygningslova (pbl) og teknisk forskrift (TEK).

Namn: Tor Iglebæk	Telefon (dagtid): 91585580	Mobiltelefon	Ev. organisasjonsnr.
Adresse: Gabriel Scotts v. 28		Postnr: 4631	Poststad: Kr. sand S.
E-postadresse: torgeosor.no		☒ Einskildperson ☐ Føretak/lag/sameige ☐ Off. verksemd	
Dato: 5/10-00	Underskrift: Tor Iglebæk	Med blokkbokstavar: TOR IGLEBÆK	

© NBR nr. 5153-N 6-2001 Nr. 705153-N Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 6-2001 Side 2 av 2

Kommune

ÅSERAL KOMMUNE
Rådhuset

4540 ÅSERAL

Ferdigattest er gitt for

Saksnr: 99/00188/4

Eigedom /byggestad: Stedjerotten, 4540 ÅSERAL

Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr
9	8	1327	

Ansvarleg søker (namn og adresse)
Strek Arkitekter
Østre Strandgate 45
4610 KRISTIANSAND S

Tiltakshavar (namn og adresse)
Liv Hærum
Skippergata 129
4614 KRISTIANSAND S

Vedtak/tillatelse		Søknad datert
	Rammetillatelse etter søknad	
X	Igangsettingstillatelse etter søknad	050899
	Tillatelse til tiltak	
	Enkle tiltak	

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art: Nybygg - Fritidsbustad

Vedtak fattet av	Vedtak dato	Saksnr
Avd. sjef DRU - delegert	31.08.00	00/0179

Dato sluttkontroll	Kontrollansvarleg
13.03.00	Jørgen A Dvergsnes

Merknader
Bygningen eller deler av den må ikkje tas i bruk til anna formål enn det tillatelsen fastset .Bruksendring krev særskilt tillatelse (jfr pbl §93).

Åseral k...
Avd. for drift og utvikling
Avdelingsleder

Underskrift

Stad	Dato	Stempel/underskrift
Åseral	31.08.00	Lars Odin Engeli

Kopi til

Samordner: Jørgen A Dvergsnes, Odderhei Terrasse 117, 4638 Kristiansand S

Åseral kommune
AVD. FOR TEKNISK OG PLAN

Godkjenning av melding

Saksnr.			
2008/850 3			
Eigedom/byggestad			
Kvitefosslia 11 - 4540 Åseral			
Gnr.	Bnr.	Festenr.	Seksjonsnr.
9	8	1327	

Tiltakshavar (namn og adresse)
Tor Iglebæk
Gabriel Scottsv. 28
4631 Kristiansand S

Meldingstype		Meldingsdato
	Driftsbygningar i landbruket (jf plbl § 81)	
x	Mindre byggearbeid på bustad – eller fritidseigedom (jf plbl § 86 a)	9.10.2008
	Mellombels eller transportable bygningar, konstruksjonar og anlegg (jf plbl § 80)	

Spesifikasjon

Tiltaket/byggets art
Fritidsbygg (hytter, sommerhus)

Meldinga gjeld	Bruksareal	
Oppføring av lèvegg m/ terrasse	-	
Vedtak fatta av	Vedtak dato	Vedtaksnr.
Rådmannen - delegert	**30.10.2008**	**445/08**

Vilkår

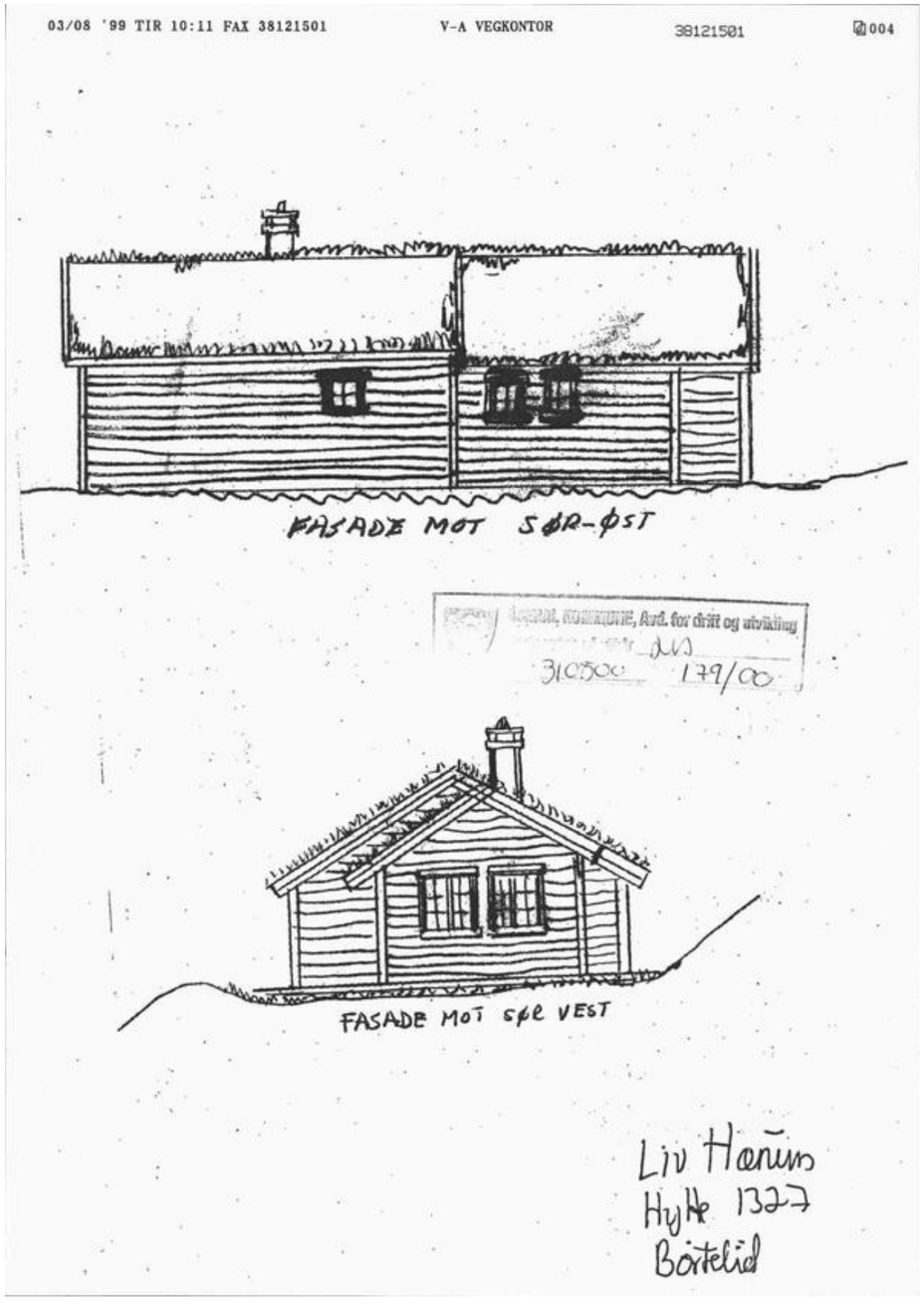
- Tiltakshavar må sjølv sjå til at tiltaket ikkje er i strid med plan- og bygningslova, planer i området eller anna regelverk
- Reglane om minsteavstand til veg, nabogrense og kraftleidningar må haldast
- Arbeidet må ikkje føre til endra/nye avkøyrsel
- Tiltaket må utførast i samsvar med melding

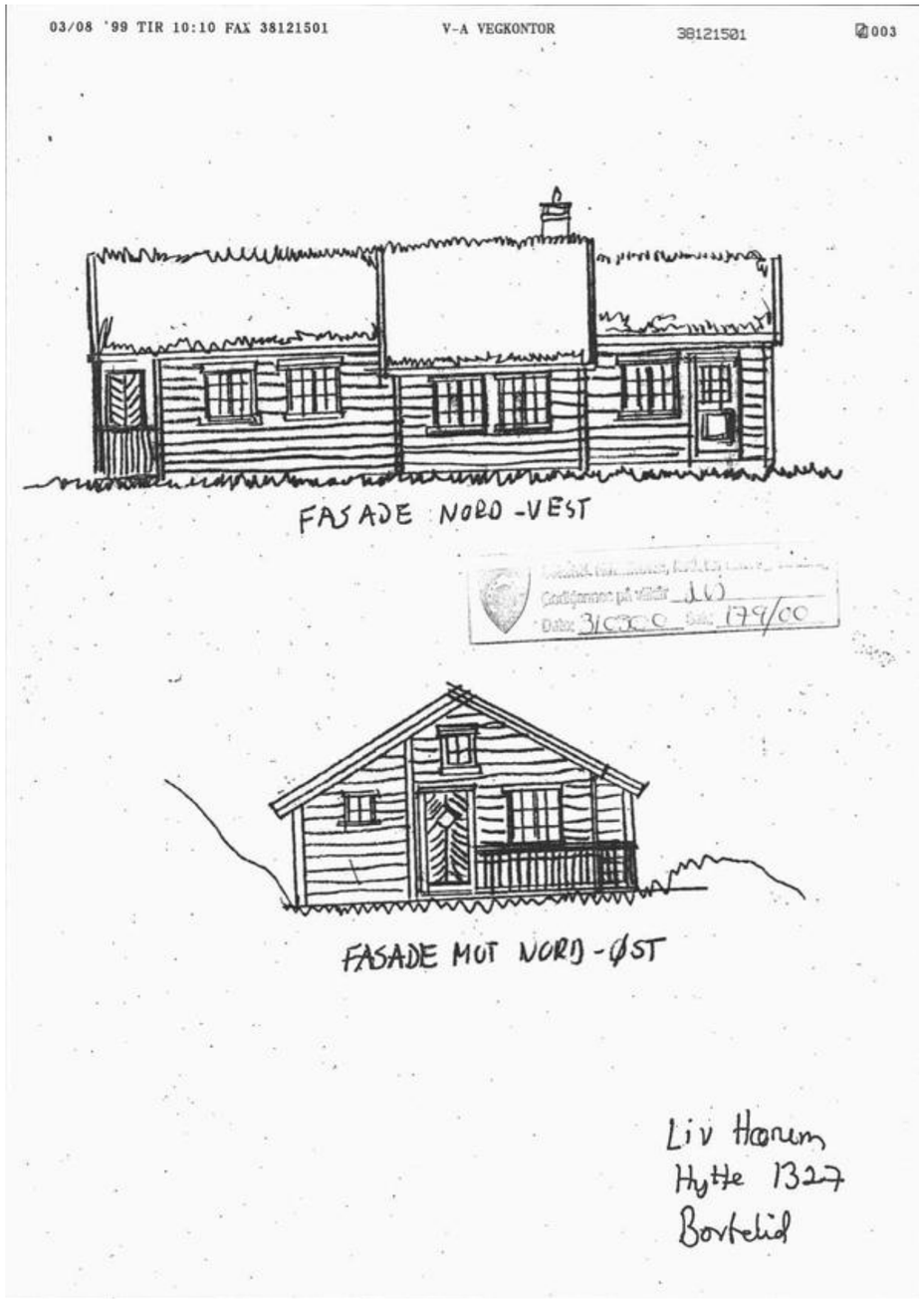
Klageadgang

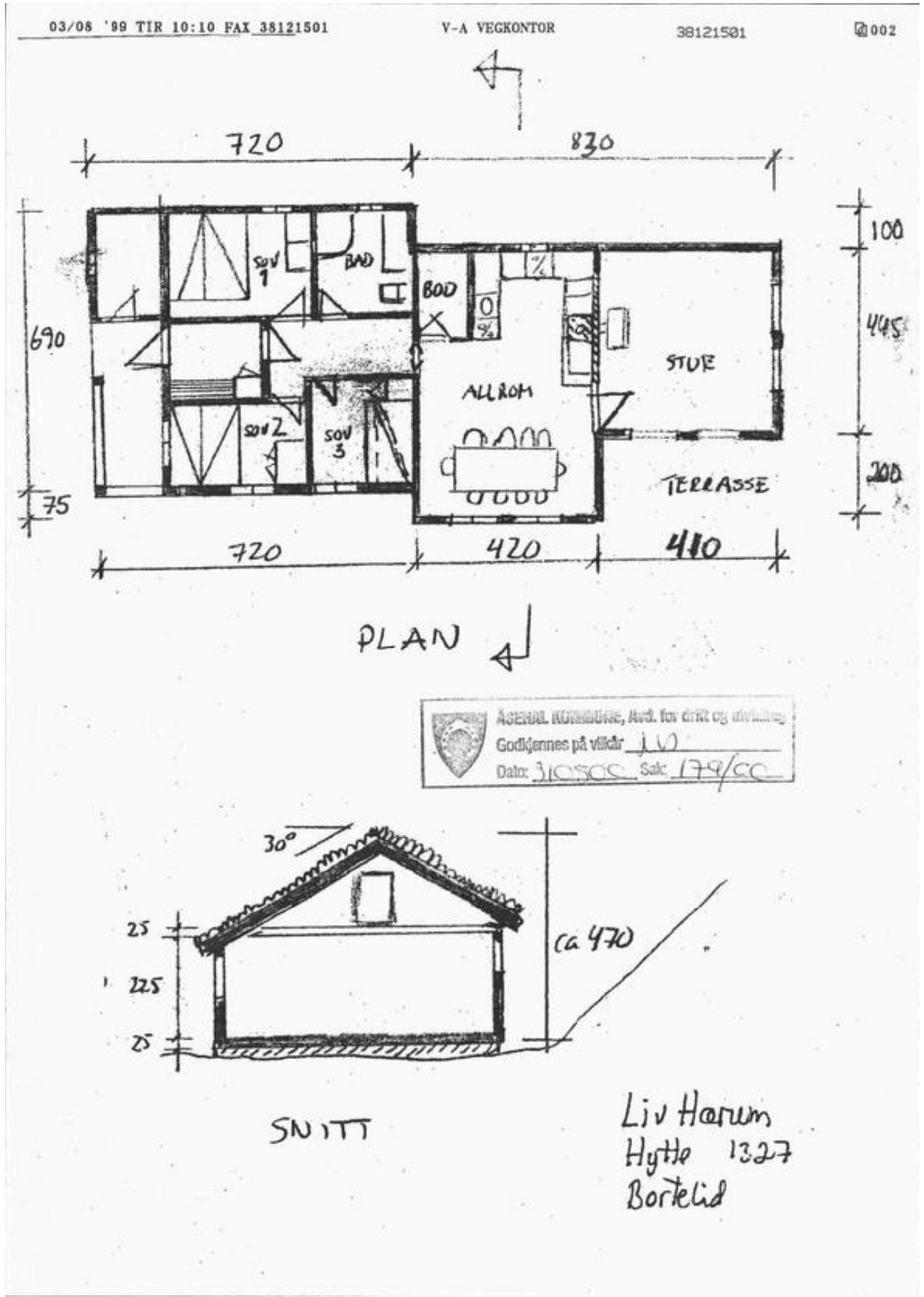
Denne avgjersla er eit enkeltvedtak etter forvaltningslovas bestemmingar som kan påklagast av partane til overordna forvaltningsorgan innan 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adresse, jfr. Forvaltningslovas § 27, tredje ledd.
Klagen skal sendast skriftleg til Åseral kommune.
Ein slik klage kan føre til at avgjersla vert omgjort. Bygningsmyndigheita er ikkje ansvarleg for tap som tiltakshavar måtte lide ved ei slik omgjering.

Underskrift

	Dato	Sakshandsamar
Åseral	30.10.2008	Jan Stangvik




03/08 '99 TIR 10:10 FAX 38121501
V-A VEGKONTOR
38121501
003
FASADE NORD-VEST
Godkjennes på vilkår
Dato: 310500 Sak: 179/00
FASADE MOT NORD-ØST
Liv Hærum
Hytte 1327
Bortelid


03/08 '99 TIR 10:10 FAX 38121501
V-A VEGKONTOR
38121501
002
720
830
100
445
200
690
75
SOV 1
BAD
BOD
ALLROM
STUE
SOV 2
SOV 3
TERRASSE
720
420
410
PLAN
Godkjennes på vilkår
Dato: 310500 Sak: 179/00
30°
25
225
25
ca 470
SNITT
Liv Hærum
Hytte 1327
Bortelid

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring
(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

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:
Kvitefossvegen 10, 4540 ÅSERAL. Gnr. 9, bnr. 8, i Åseral kommune, oppdragsnr.: 2400260012
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95000000, e-post: geir@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

proaktiv.no



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

PROAKTIV

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