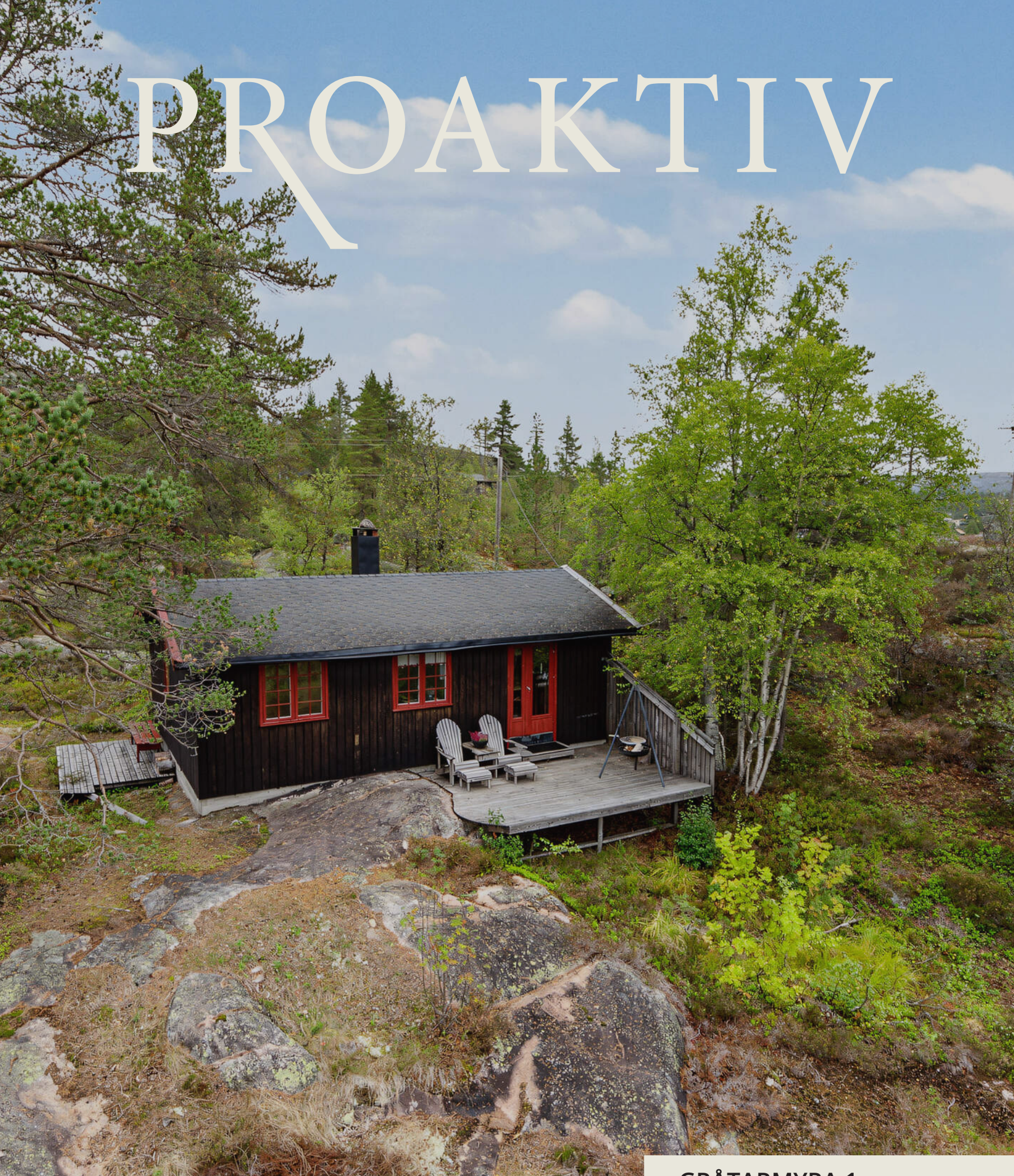


PROAKTIV



GRÅTARMYRA 1



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

Koselig hytte med flott, usjenert og solrik beliggenhet - Utsikt

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL

Gnr./Bnr.: Gnr. 9, bnr. 1, i Åseral kommune

Prisantydning: 790.000,-

Omkostninger: 38.740,-

Totalpris: 828.740,-

Kommunale avgifter: 464,-

Boligtype: Fritidseiendom

Byggeår: 1971

Rom/soverom: 3/2

BRA-i: 42 m²

Etasje: 1

Garasje/Parkering: Parkering skjer på felles parkeringsplass ved Bortelidtjønna ca. 700 meter fra hytten. Nåværende eier av hytten og andre hytteeiere i området har over tid praktisert å kjøre nærmere på sommerstid i det som på vinteren er skiløypetraseen og parkere i område på toppen av bakken. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en rettighet som tilligger eiendommen

INNHold

2	4	6	8
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
22	33	38	110
Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema

”

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



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

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

KORT OM EIENDOMMEN

Koselig hytte med flott, usjenert og solrik beliggenhet

Velkommen til Gråtarmyra 1

Koselig hytte med flott, usjenert, solrik og populær beliggenhet på Berge. Nydelig utsikt utover fjellheimen. Oppkjørt skiløype like utenfor døren som tar det opp på høyfjellet eller mot alpinanlegget. Nærhet til det nye sentrumsbygget med butikk og cafe, alpinanlegg, lysløype, sandstrand, bensin/ladestasjon og nydelig turterreng sommer som vinter. Det er også flotte bademuligheter i elv og kulp rett ved hytten.

Innhold: Gang, stue/kjøkken, 2 soverom og toalettrom.

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

Lord Philip Chesterfield



BORTELID

Kommune: Åseral / Område: BORTELID

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

Beliggenhet

Flott, usjenert, solrik og populær beliggenhet på Berge. Nydelig utsikt utover fjellheimen. Oppkjørt skiløype like utenfor døren som tar det opp på høyfjellet eller mot alpinanlegget. Nærhet til det nye sentrumsbygget med butikk og cafe, alpinanlegg, lysløype, sandstrand, bensin/ladestasjon og nydelig turterreng sommer som vinter. Det er også flotte bademuligheter i elv og kulp rett ved hytten.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonсен eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket



OFFENTLIG TRANSPORT

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 28 min 🚗
🚌	Bortelid Linje 178	11 min 🚶 1 km
🚋	Bortelid skisenter Linje 178	17 min 🚶 1.5 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Bortelid	11 min 🚶
----------------------	----------

SPORT

🏐	Åknes sandvolleybane Sandvolleyball	9 min 🚗 9.9 km
⚽	Kyrkjebygd skule Aktivitetshall, ballspill, fotball, frii...	22 min 🚗 26.7 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗	Bortelid	11 min 🚶
🚗	Bortelid Alpinsenter	18 min 🚶



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»

VELKOMMEN TIL GRÅTARMYRA 1

Parkering

Parkering skjer på felles parkeringsplass ved Bortelidtjønna ca. 700 meter fra hytten. Nåværede eier av hytten og andre hytteeiere i området har over tid praktisert å kjøre nærmere på sommerstid i det som på vinteren er skiløypetraseen og parkere i område på toppen av bakken. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en rettighet som tilligger eiendommen

Beskrivelse av tomt

Punktfestet tomt som hovedsaklig består av naturtomt med naturlig fjell og blåbærleng

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Hytte bygget 1971 ca, dagens eier har eid ca 20 år. Usjenert flott beliggenhet med utsikt og solrikt. Det meste er eldre årgang men fremstår normalt vedlikeholdt. De fleste vil nok modernisere noe, og dette ansees naturlig utfra alder på vinduer, tak, kjøkken osv.

Utvendig
Taktekking,TG2

Takshingel. Ifølge eier er denne ca 25 år gammel.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Takshingel som eneste tekking har lav estimert levetid Estimert levetid oppnådd.

Tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Noe tidligere punktvis utbedringer utført.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak, TG3

Pipe med enkelt beslag. Generelt anbefales det tilsyn av loft for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre lekkasjer/fukt. Vannbord og vindski av tre. Takrenner og nedløp i plast. Tetthet og fallforhold på takrenner er ikke vurdert. På generelt grunnlag bør det påregnes normalt vedlikehold/oppsyn som fjerning av løv/barnåler eller liknende. Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av den estimerte levetiden for beslagsløsningene er oppnådd, og det er redusert tilgang til taket m.m. for å kunne gjennomføre grundig kontroll. Dette medfører økt risiko for behov for vedlikehold og mulige avvik. Det er stedvis dårlig fall takrenne, de henger litt i front. Ingen takrenne mot bakside. Sprekk vannbord vindu mm. Litt fuktskjolder rundt luftelyre toalett Eier opplyste at det kan komme mindre vanddrypp. Tg3.

Tiltak

- Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn av loft og takgjennomføringer for å avdekke eventuelle lekkasjer eller fuktproblemer, spesielt i perioder med mye nedbør eller snø.





Takrenner med dårlig fall og manglende takrenne på baksiden bør utbedres for å sikre korrekt bortledning av vann. Sprekker i vannbord og vindski bør repareres for å hindre ytterligere forringelse og inntrenging av vann, som kan føre til råte og skader på trekonstruksjoner. Redusert tilgang til taket gjør det vanskelig å oppdage og utbedre skader, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat : Under 20 000

Takkonstruksjon/Loft,TG2

Trekonstruksjon, saltak.

Vurdering av avvik:

- Det er en luke i stuetak, men var ikke til å åpne befaringsdagen. Eier har laget tilgang senere slik at tilgang nå. Lite lufting ned mot gesims av hytta utvendig side. Eldre hytter er bygget etter en enklere byggeskikk enn dagens, og snømåking av tak må påregnes ved store mengder.

Tiltak

- Ytterligere inspeksjon og eventuelt vedlikehold bør gjennomføres nå som det er tilgang til loftet. Lite lufting mot gesims øker risikoen for fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, samt muggutvikling over tid. Manglende inspeksjon kan føre til at skader ikke oppdages tidlig, noe som kan medføre skjulte skader og økte utbedringskostnader. Snømåking av tak må påregnes ved store snømengder for å unngå overbelastning og skader på takkonstruksjonen. Ingen luftespalte gesims.

Yttervegger/Veggkonstruksjon,TG2

Yttervegger av trekonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Eldre kledning, noe alder og værslitasje som opppsprekning. Bør nok påregnes et strøk med tretjære på den ene vegg neste sesong. Utfra alder så vil det forekomme behov for utskiftninger. På kledning er det lite lufting i nedre del av konstruksjon. Dette medfører at treverk er mer utsatt for kondensfukt, råte mm. På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning. Kledning ligger stedvis nedtil terreng, noe som medfører en økt belastning fra fukt/snø/smeltevann. Dette medfører igjen en økt nedbrytningshasighet og kortere levetid på treverk.

Tiltak

- Vedlikehold og utskifting av eldre kledning må påregnes ihht behov og på sikt. Det kan være skjulte skader eller avvik bak

eksisterende kledning som først avdekkes ved utskifting. Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råteskader og redusert levetid på fasaden.

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys,TG2
Trevinduer med koblet glass.
Vurdering av avvik:
- Eldre vinduer, redusert isolasjonsevne. Alder og værslitasje som noe oppsprekning i treverk, slitasje mellom glass mm.

Tiltak
- Eldre vinduer med redusert isolasjonsevne og slitasje i treverk bør vurderes for utskifting eller vedlikehold for å hindre varmetap, trekk og videre forringelse av materialene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for energitap, fuktskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.

Ytterdører,TG2
Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill. - balkongdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK. - inngangsdør, tredør med enkelt glass. Funksjon OK. Ved "funksjon OK" så menes det at de fungerer normalt utfra alder men at normale mindre skjevheter kan forekomme, og at noe justeringer må til med jevne mellomrom. Noe normal bruks og aldersslitasje på dørblad og karmen må forventes. Det kan oppleves sesongvariasjon på funksjon dører. Pga varierende fuktig klima mm så kan dører av og til fungere bra, mens andre ganger tar de i karm.
Vurdering av avvik:
- Inngangsdør, eldre tredør. Lysglimt mellom karm og dørblad, trekk vil oppleves Balkongdør, fuktmerker innvendig side. Den «lille» delen av døren har vridd seg litt og går ikke helt i lås. Vedlikehold eller utskiftning.

Tiltak
- Det bør utføres justering eller eventuelt utskifting av inngangsdør for å hindre trekk og varmetap som følge av lysglimt mellom karm og dørblad. Balkongdørens mindre del bør justeres eller vedlikeholdes slik at den går i lås, for å sikre funksjon og forhindre fuktinntrengning. Manglende tiltak kan føre til redusert komfort, økt varmetap og risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner,TG2
Balkong/terrasse med dekke av terrassebord. Normalt vedlikehold av terrassebord må påregnes. Med dette menes en årlig vask/rens av bord for å fjerne grønske og evt oppdatering av beis/maling mm.
Vurdering av avvik:
- Noe alder og værslitasje.
- Avvik: ingen rekkverk/gjerde, og -noe fallhøyde ned. Krav tilsatte det skal være gjerde ved fallhøyde over 60cm

Tiltak
- Det anbefales jevnlig vedlikehold av terrassebordene, inkludert årlig vask og eventuell oppdatering av beis eller maling, for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden

på konstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte, sprekkdannelse og redusert bæreevne.
- Det bør monteres rekkverk eller gjerde der det er fallhøyde over 60 cm, for å ivareta krav til sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

Innvendig
Overflater,TG2
Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, skruehull, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper mm.
Vurdering av avvik:
- Noe bruksmerker, riper gulv mm.

Tiltak
- Det anbefales å utbedre overflater med riper og bruksmerker ved behov, for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt slitasje og redusert visuell kvalitet på overflatene.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen,TG2
Elementpipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt. Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende. Pipe og ildsted er ikke funksjonstestet. På generelt grunnlag anbefales jevnlig kontroll av pipe og ildsteder av lokale feie/branntilsyn.
Vurdering av avvik:
- Utfra pipens alder så kan det forekomme fremtidig vedlikeholdsbehov da innvendige fuger liknende svekkes med alder. Det er kun synlig pipe som er kontrollert, dvs det kan være avvik inni pipeløp som medfører avvik som ikke er mulig å avdekke.

Tiltak
- Anbefales en ytterligere kontroll av brann/feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av pipe og fyringsanlegg.

Krypkjeller,TG2
Det er krypkjeller under hytten.
Vurdering av avvik:
- Det gis en tg2 utfra en risiko som finnes ved å ha krypkjellere. Det er ikke avdekket åpenbare avvik fra luke, men det er liten tilgang så kun utført en enkel observasjon. Noe merke i «tak» like ved luke som skal følges med på. Det anbefales å ha plast/fuktsperre på grunnen i krypkjeller for å unngå/ redusere fordampning av fukt fra grunnen.

Tiltak
- Det anbefales å legge plast/fuktsperre på grunnen i krypkjelleren for å redusere fordampning av fukt fra bakken og dermed begrense risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Merker i "tak" nær luken bør følges opp, og det anbefales jevnlig inspeksjon for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utvikling av fuktproblemer. Begrenset tilgang gir økt usikkerhet om tilstanden, og ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke eventuelle skjulte avvik.





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

Tregulv. Innredning av eldre årgang.
Vurdering av avvik:
- Estimert levetid oppbrukt, men har en bruksverdi dersom det er ønskelig.

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

1 etasje > Stue/kjøkken
Avtrekk,TG2

Lufteventil.
Vurdering av avvik:
- Lufteventil. Ingen ventilator lik dagens standard.

Tiltak
- Det anbefales å vurdere muligheten for å etablere ventilator med avtrekk dersom det lar seg gjøre teknisk og elektrisk. Manglende ventilator etter dagens standard kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for fukt og dårlig innelima.

Tomteforhold
Grunnmur og fundamenter,TG2

Murt grunnmur.
Vurdering av avvik:
- Grunnmuren har sprekkeformasjoner/mindre riss.

Tiltak
- Lokal utbedring må utføres.

Terrengforhold,TG2
Generelt anbefales det fall bort fra yttervegg og taknedløp for overvann anbefales ledet bort fra vegger slik at man reduserer fuktpåkjenningen mest mulig. Samt videre fall på terrengoverflate som heller bort fra boligen.
Vurdering av avvik:
- Det er ikke optimale terrengforhold rundt hytta. Man ønsker

ideelt sett fall på terreng bort fra hytta slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Ved front er det mindre flate med fjell som ledes inn mot hytta. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

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

Fritidsbolig
Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? Ja
Normalt mindre vedlikehold.
Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? Nei

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

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

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

Det er registrert totalt 1 stk. TG3, 13 stk. TG2 og 0 stk. TG-IU i tilstandsrapporten.

Boligen har fått følgende TG3:
Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Boligen har fått følgende TG2:
Utvendig > Taktekking
Utvendig > Takkonstruksjon/loft
Utvendig > Yttervegger/veggkonstruksjon
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys
Utvendig > Ytterdører
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner
Innvendig > Overflater
Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen
Innvendig > Kryp kjeller
Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter
Tomteforhold > Terrengforhold
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning
Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

Helse, miljø og sikkerhet:
- Avvik: ingen rekkverk/gjerde, og -noe fallhøyde ned. Krav tilsatte det skal være gjerde ved fallhøyde over 60cm
- Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom hytta. 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. Hytten ligger i et område som ansees som høy radonkonsentrasjon ihht NGU kart.
- Avvik: Det mangler dokumentasjon/historikk i sikringskap. Manglende samsvarserklæring/historikk øker sannsynligheten for at det elektriske anlegget har feil og mangler. Det kan i tillegg medføre utbedringskostnader. Det anbefales at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget pga alder.

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







VELKOMMEN INN!

Innhold

1. etasje:
Gang, stue/kjøkken, 2 soverom og toalettrom.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 42 kvm
Total BRA: 42 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 18 kvm

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

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

Standard

Godt vedlikeholdt og enkel hytte med følgende innhold- Gang med garderobeplass. Toalettrom med Cinderella forbrenningstoalett. Stue med spiseplass, vedovn og utgang terrasse med sol og utsikt. Åpen kjøkkenløsning med enkel innredning. Kjøleskap og kokeplate medfølger handelen. 2 soverom hvorav det ene har dobbeltseng og det andre har køyeseng og enkeltseng.

Oppvarming

Ved og elektrisk. Vedovn i stuen.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven

Hvitevarer

Kjøleskap og kokeplate medfølger handelen.













KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beskrivelse av tomt
Punktfestet tomt som hovedsaklig består av naturtomt med naturlig fjell og blåbærlyng

Årlig festeavgift
6.771,-

Festekontrakt datert
Fredag, 11. september 2026

Festetid
Konsumprisindeksregulering hvert 5. år.
Festeavgift forfaller til betaling 15. januar hvert år.

Innløsningsvilkår festekontrakt
Rett til innløsning og forlengelse følger bestemmelsene fra tomtfesteloven fullt ut, jf. tomtfestel. kap. VI.

ØKONOMI

Formuesverdi sekundær
256.138,- for 2024

Info kommunale avgifter
Det faktureres kr 464,- for feiing for 2026 i følge prognosen.

Det tilkommer årsgebyr for renovasjon på kr 3 710,-.

Det tilkommer årlige avgifter til Bortelid Fjellmark for løypekjøring og andre fellestiltak i Bortelidområdet. Avgiften

er for tiden på kr 1 673,- og reguleres av Bortelid Fjellpark AS.

Det tilkommer fellesutgifter til vannpostavgift, snøbrøyting og vedlikehold til Bortelid Utmarkslag. Avgiften for felles parkeringsplass, vannpostavgift og vedlikeholdsavtale av sommervei uten parkeringsrett er for tiden kr 5 051,- og reguleres av Bortelid Utmarkslag SA.

Hytteeier er forpliktet til å være medlem i Bortelid velforening og hyttelag (org.nr: 991767606)

Kommunale avgifter
464,- for 2026

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

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

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

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

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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

Det foreligger tegninger fra 30.05.1968. Det er innsendt søknad om byggetillatelse av hytte datert 22.10.1970.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

4224/9/1/219:
28.09.2026 - Dokumentnr: 1112047 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Årlig festeavgift: NOK 6 771
Gjelder fra dato: 11/09-2026
Tomteverdi: NOK 300 000
Gjelder denne registerenheten med flere

28.09.2026 - Dokumentnr: 1112047 - Pliktig skiløypeavgift
Gjelder feste
Rettighetshaver: Bortelid Fjellpark AS
Org.nr: 978 678 270

28.09.2026 - Dokumentnr: 1112047 - Erklæring/avtale
Gjelder feste
Rettighetshaver: Bortelid Utmarkslag Sa
Org.nr: 870 231 792
Bestemmelse om årlig avgift/bestemmelse om årsavgift

28.09.2026 - Dokumentnr: 1112047 - Bestemmelse om medlemskap i velforening/huseierforening
Gjelder feste
Rettighetshaver: Bortelid Vel
Org.nr: 991 767 606

Regulerings- og arealplaner

Området er regulert til fritidsboliger av reguleringsplan for Bortelid.
ID: 19970019
Ikraftttredelse: 27.11.1997

Delareal: 188m² - fritidsbebyggelse.

Det gjøres oppmerksom på at 312m² av tomten er regulert til friluftsområde. Dette vises på kart som er vedlagt salgsoppgaven. I kommuneplanens arealdel er dette området avsatt som LNF-område.

Eiendommen ligger i et radonutsatt område (Rød) og flomfaresoner (Gul).
Vei/Vann/Avløp
Vannpost like ved hytta. Det er cinderellatoalett installert. Det er privat vei ca. 700 meter fra hytten. Parkering skjer på felles parkeringsplass ved Bortelid tjønna ca. 700 meter fra hytten. Nåværende eier av hytten og andre hytteeiere i området har over tid praktisert å kjøre nærmere på sommerstid i det som på vinteren er skiløypestraseen og parkere i område på toppen av bakken. Det gjøres oppmerksom på at dette ikke er en rettighet som tilligger eiendommen

Radonmåling

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

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se http://www.nrpa.no for nærmere informasjon.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 30. september 2026

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

790 000,00 (Prisantydning)

790 000,00 (Kontraktsum totalt)

Omkostninger

17 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
19 750,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

20 840,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
38 740,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

810 840,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
828 740,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

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

Betalingsbetingelser

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

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

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke

påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

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

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

Budgivning

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

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med

megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

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

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

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

Boligkjøperforsikring

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

Innbo og løsøre

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

Eier

Jarle Audun Håland

Meglere vederlag

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

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

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

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

Vedlegg til salgsoppgave

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

Dato salgsoppgave
1.10.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Proffmegleren AS



Egenerklæring

Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL

05 Oct 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Gråtarmyra 1	Gråtarmyra 1	

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?

Overtok den 01.01.2006

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.

Det er en fritidsbolig på Bortelid. Har brukt den med familien siden den ble kjøpt. Har ikke overnattet i boligen siste året, men ofte vært innom for å ordne/ gjøre den klar for salg.

Informasjon om eksisterende husforsikring

annet, Tryg forsikring i samarbeid med Utdanningsforbundet

Informasjon om selger

Selger

Håland, Jarle Audun

Forbehold

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

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. 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

Cinderellatoalettet (forbrenningstoalett) viste nylig en feilmelding. Det viste seg å være en liten magnetbit utenpå askeskuffen som var defekt. Fikk satt på ny av Foldvik Rørleggerforretning AS og da virket toalettet. Cinderellatoalettet ble satt inn 2006 eller 2007. Har også vært på reparasjon for ca 10 år siden. Det anbefales jevnlig kontroll og utskifting av slidedeler på slike toaletter.

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2

Årstall

2006

2.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Cinderellatoalettet ble installert i 2006 - 2007. Det tidligere komposteringstoalettet ble fjernet, avtrekksrøret som går ut gjennom lufteluken ble montert. Toalettet ble plassert på gulvet, avtrekksrøret koblet til toalettet, og stopselet satt i den eksisterende stikkkontakten.

2.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2

Årstall

2025

2.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

2.2.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det er i tillegg i løpet av det siste året (2025–2026) satt inn ny hylle og en lampe med ledning og stopsel på badet

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Litt på badet fra et rør som går gjennom taket. Litt fuktmerker rundt dette røret.

4

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.2

Årstall

Side 2

2006

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.1.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Maling av vinduskammer, dører, pipe mm. Ytterveggene er behandlet ved flere anledninger i løpet av eiertiden, som en del av vedlikeholdsarbeidet på hytta.

4.2.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2

Årstall

2025

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Midlertidig reparasjon av takrenne på terrassesiden av hytten. Det anbefales å montere to nye takrenner (Pris i fjor fra Jåbekk: 19.000 kr. for montering av to takrenner)

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?

Byggfirma John Håkon Jåbekk AS

4.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.3.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.3.2

Årstall

2013

4.3.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☐ Faglært

☒ Ufaglært

4.3.7

Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Det ble smurt på takreparasjonsmasse rundt deler av pipen og på ulike steder på taket. Husker ikke nøyaktig årstall, men det kan ha vært rundt 2013.

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

7

Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

40

GRÅTARMYRA 1

PROAKTIV.NO

41



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, avlopskvern eller liknende?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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

☐ Ja☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr



19

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

☒ Ja☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Det er observert én mus kun én gang inne i hytten i løpet av 20 år. I oppbevaringsrommet under gulvluken er det observert omtrent fire mus. Dette rommet ligger under gulvnivå og kan være mer utsatt for mus enn selve hytten, men det er kun gjort disse observasjonene.

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

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det har i mange år vært vurdert en veiforbindelse mellom Bortelid og Ljosland, men det ser ut som planene stadig blir utsatt. I den forbindelse har det også vært omfalt at noe av veien skulle gå over Bergeområdet. For mer informasjon, kontakt Åseral Kommune.

Åseral kommune har tidligere vedtatt at alle hytter på Bortelid skulle koble seg til vann og avløp. Kommunen formidlet imidlertid at hytter som lå for langt unna det etablerte ledningsnett, slapp dette, og dette har vært gjeldende blant annet for Gråtarmyra 1 fram til nå. For mer eller oppdatert informasjon, kontakt Åseral kommune.

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Viser ellers til uttalelser fra takstingeniør Andreas Natvik.

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 56726224

Egenerklæringsskjema

Name

Jarle Audun Håland

Date

2026-10-05

Identification

Jarle Audun Håland

Tilstandsrapport

Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL
ÅSERAL kommune
gnr. 9, bnr. 1, fnr. 219

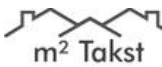
Sum areal alle bygg: BRA: 42 m² BRA-i: 42 m²



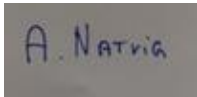
Befaringsdato: 13.09.2026 Rapportdato: 02.10.2026 Oppdragsnr.: 13333-5770 Eiendomsverdi/PropCloud ref nr: MG5502
Foretak: M2 Takst AS



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.



Rapportansvarlig



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

Oppdragsnr.: 13333-5770

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 2 av 20

Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 1
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, annek, 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 lovliggheit (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

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

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

Oppdragsnr.: 13333-5770

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 3 av 20

Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 1
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 13333-5770

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 4 av 20

Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 1
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 1971 ca, dagens eier har eid ca 20 år. Usjenert flott beliggenhet med utsikt og solrikt.

Det meste er eldre årgang men fremstår normalt vedlikeholdt. De fleste vil nok modernisere noe, og dette ansees naturlig utfra alder på vinduer, tak, kjøkken osv.

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

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

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.

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

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

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

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Fritidsbolig

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

Oppdragsnr.: 13333-5770

Befaringsdato: 13.09.2026

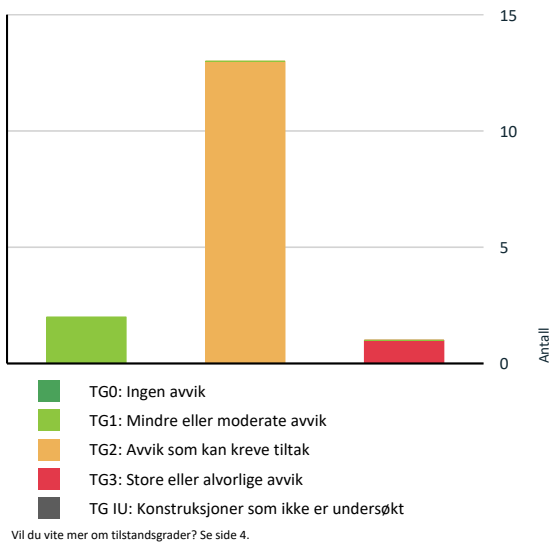
Side: 5 av 20

Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 1
4224 ÅSERAL

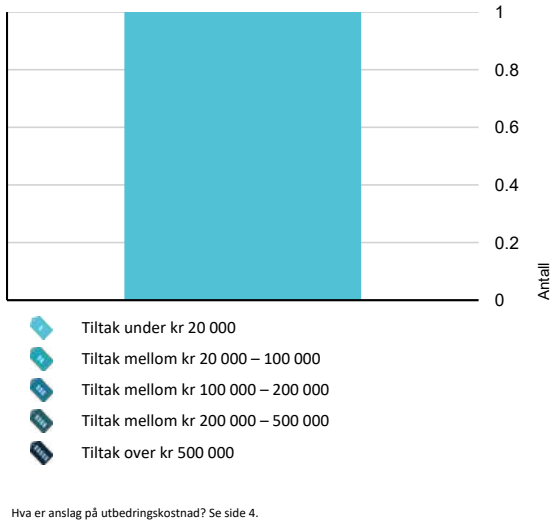
M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



Oppsummering av avvik

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

Fritidsbolig

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Utvendig > Nedløp, beslag og skorsteiner over tak [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking [Gå til side](#)

Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)

Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon [Gå til side](#)

Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys [Gå til side](#)

Utvendig > Ytterdører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Innvendig > Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen [Gå til side](#)

Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

Tomteforhold > Grunnmur og fundamenter [Gå til side](#)

Tomteforhold > Terrengforhold [Gå til side](#)

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 1 etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Oppdragsnr.: 13333-5770

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 6 av 20

Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 1
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Avvik: ingen rekkverkl/gjerde, og -noe fallhøyde ned. [Gå til side](#)
Krav tilsatte det skal være gjerde ved fallhøyde over 60cm

⚠ Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom hytta. 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.

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

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

Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 1
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
1971

Anvendelse
Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Takshingel. Ifølge eier er denne ca 25 år gammel.

Vurdering av avvik:

- Vanntett sjikt på tak er eldre enn 18 år. Takshingel som eneste tekking har lav estimert levetid Estimert levetid oppnådd.

Konsekvens/tiltak

- Når vanntette sjikt på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår. Noe tidligere punktvis utbedringer utført.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må vanntett sjikt på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.



Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

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

Vannbord og vindski av tre.

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

Vurdering av avvik:

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

Det er stedvis dårlig fall takrenne, de henger litt i front. Ingen takrenne mot bakside. Sprekk vannbord vindu mm.

Litt fuktskjolder rundt luftelyre toalett Eier opplyste at det kan komme mindre vanndrypp. Tg3.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres jevnlig tilsyn av loft og taggjennomføringer for å avdekke eventuelle lekkasjer eller fuktproblemer, spesielt i perioder med mye nedbør eller snø.

Takrenner med dårlig fall og manglende takrenne på baksiden bør utbedres for å sikre korrekt bortledning av vann.

Sprekker i vannbord og vindski bør repareres for å hindre ytterligere forringelse og inntrenging av vann, som kan føre til råte og skader på trekonstruksjoner.

Redusert tilgang til taket gjør det vanskelig å oppdage og utbedre skader, noe som øker risikoen for skjulte feil og fremtidige vedlikeholdsbehov.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 1
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Beskrivelse

Trekonstruksjon, saltak.

Vurdering av avvik:

- Det er en luke i stuetak, men var ikke til å åpne befaringsdagen. Eier har laget tilgang senere slik at tilgang nå. Lite lufting ned mot gesims av hytta utvendig side.

Eldre hytter er bygget etter en enklere byggeskikk enn dagens, og snømåking av tak må påregnes ved store mengder.

Konsekvens/tiltak

- Ytterligere inspeksjon og eventuelt vedlikehold bør gjennomføres nå som det er tilgang til loftet. Lite lufting mot gesims øker risikoen for fukt- og råteskader i takkonstruksjonen, samt muggutvikling over tid. Manglende inspeksjon kan føre til at skader ikke oppdages tidlig, noe som kan medføre skjulte skader og økte utbedringskostnader. Snømåking av tak må påregnes ved store snømengder for å unngå overbelastning og skader på takkonstruksjonen.



Ingen luftespalte gesims.

Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Yttervegger av trekonstruksjon

Vurdering av avvik:

- Eldre kledning, noe alder og værslitasje som oppsprekning. Bør nok påregnes et strøk med tretjære på den ene veggen neste sesong. Utfra alder så vil det forekomme behov for utskiftninger.

På kledning er det lite lufting i nedre del av konstruksjon. Dette medfører at treverk er mer utsatt for kondensfukt, råte mm.

På eldre kledning så må man forvente bakenforliggende avvik som ikke er synlig, som avdekkes ved bytte av kledning.

Kledning ligger stedvis nedtil terreng, noe som medfører en økt belastning fra fukt/snø/smeltevann. Dette medfører igjen en økt nedbrytningshasighet og kortere levetid på treverk.

Konsekvens/tiltak

- Vedlikehold og utskifting av eldre kledning må påregnes ihht behov og på sikt. Det kan være skjulte skader eller avvik bak eksisterende kledning som først avdekkes ved utskifting.

Manglende tiltak kan føre til økt risiko for råteskader og redusert levetid på fasaden.

Oppdragsnr.: 13333-5770

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 9 av 20

Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 1
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Trevinduer med koblet glass.

Vurdering av avvik:

- Eldre vinduer, redusert isolasjonsevne. Alder og værslitasje som noe oppsprekning i treverk, slitasje mellom glass mm.

Konsekvens/tiltak

- Eldre vinduer med redusert isolasjonsevne og slitasje i treverk bør vurderes for utskifting eller vedlikehold for å hindre varmetap, trekk og videre forringelse av materialene. Dersom tiltak ikke gjennomføres, øker risikoen for energitap, fuktskader og behov for mer omfattende reparasjoner på sikt.



Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmer og dørsvill.

- balkongdør, tredør med isolerglass. Funksjon OK.
- inngangsdør, tredør med enkelt glass. Funksjon OK.

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

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

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

Vurdering av avvik:

- Inngangsdør, eldre tredør. Lysglimt mellom karm og dørblad, trekk vil oppleves

Balkongdør, fuktmerker innvendig side. Den «lille» delen av døren har vridd seg litt og går ikke helt i lås. Vedlikehold eller utskifting.

Konsekvens/tiltak

- Det bør utføres justering eller eventuelt utskifting av inngangsdør for å hindre trekk og varmetap som følge av lysglimt mellom karm og dørblad. Balkongdørens mindre del bør justeres eller vedlikeholdes slik at den går i lås, for å sikre funksjon og forhindre fuktinntrengning. Manglende tiltak kan føre til redusert komfort, økt varmetap og risiko for fuktskader på omkringliggende konstruksjoner.



Oppdragsnr.: 13333-5770

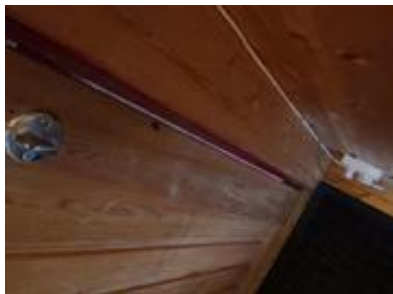
Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 10 av 20

Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 1
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



Lysglimt inngangsdør.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

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

Vurdering av avvik:

- Noe alder og værslitasje.
- Avvik: ingen rekkverk/gjerde, og -noe fallhøyde ned. Krav tilsatte det skal være gjerde ved fallhøyde over 60cm

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales jevnlig vedlikehold av terrassebordene, inkludert årlig vask og eventuell oppdatering av beis eller maling, for å forhindre ytterligere slitasje og forlenge levetiden på konstruksjonen. Manglende vedlikehold kan føre til økt risiko for råte, sprekkdannelser og redusert bæreevne.
- Det bør monteres rekkverk eller gjerde der det er fallhøyde over 60 cm, for å ivareta krav til sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

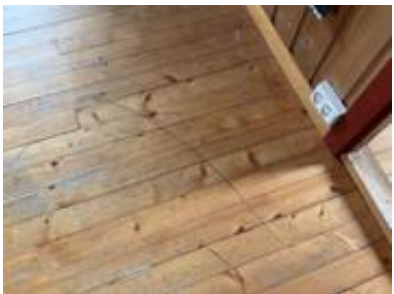
Dette er en brukt bolig hvor det må forventes alderstegn, skruehull, brukslitasje, evt fargeforskjeller der det har hengt bilder, er tepper mm.

Vurdering av avvik:

- Noe bruksmerker, riper gulv mm.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å utbedre overflater med riper og bruksmerker ved behov, for å opprettholde estetisk standard og forhindre ytterligere slitasje. Konsekvensen av å ikke utbedre dette kan være økt slitasje og redusert visuell kvalitet på overflatene.



Oppdragsnr.: 13333-5770

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 11 av 20

Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 1
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 2 Radon

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom hytta. 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.

Hytten ligger i et område som ansees som høy radonkonsentrasjon iht NGU kart.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Elementpipe. Ingen vesentlige sprekker observert som tilsier svikt.

Vedovn i stue, ubrennbar flate foran ildåpning ansees tilfredsstillende.

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

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Anbefales en ytterligere kontroll av brann/feiervesen for gjennomgang og overordnet vurdering av pipe og fyringsanlegg.



TG 2 Kryp Kjeller

Beskrivelse

Det er krypkjeller under hytten.

Vurdering av avvik:

- Det gis en tg2 utfra en risiko som finnes ved å ha krypkjellere. Det er ikke avdekket åpenbare avvik fra luke, men det er liten tilgang så kun utført en enkel observasjon. Noe merke i «tak» like ved luke som skal følges med på.

Det anbefales å ha plast/fuktsperre på grunnen i krypkjeller for å unngå/ redusere fordampning av fukt fra grunnen.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å legge plast/fuktsperre på grunnen i krypkjelleren for å redusere fordampning av fukt fra bakken og dermed begrense risikoen for fuktskader i konstruksjonen. Merker i "tak" nær luken bør følges opp, og det anbefales jevnlig inspeksjon for å avdekke eventuelle skjulte skader eller utvikling av fuktproblemer. Begrenset tilgang gir økt usikkerhet om tilstanden, og ytterligere undersøkelser kan være nødvendig for å avdekke eventuelle skjulte avvik.

Oppdragsnr.: 13333-5770

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 12 av 20

Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 1
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 1

Innvendige dører

Beskrivelse

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

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

Normal mindre bruksslitasje på karmen og dørsvill må forventes.

KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2

Overflater og innredning

Beskrivelse

Tregulv. Innredning av eldre årgang.

Vurdering av avvik:

- Estimert levetid oppbrukt, men har en bruksverdi dersom det er ønskelig.

Konsekvens/tiltak

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

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2

Avtrekk

Beskrivelse

Lufteventil.

Vurdering av avvik:

- Lufteventil. Ingen ventilator lik dagens standard.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å vurdere muligheten for å etablere ventilator med avtrekk dersom det lar seg gjøre teknisk og elektrisk. Manglende ventilator etter dagens standard kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for fukt og dårlig innneklima.



TOALETTRUM

1 ETASJE > TOALETTRUM

TG 1

Overflater og konstruksjon

Beskrivelse

Tregulv og trepanel vegger. Cinderella toalett. Lufteventil.



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1

Elektrisk anlegg

Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 1
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

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

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete 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 elektrivirksomhet.

Beskrivelse

Eldre skrusikringer.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



TG 2

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Røykvarsler OK. Pulver/skumapparat OK.



TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

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

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

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

TG 2

Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Murt grunnmur.

Vurdering av avvik:

- Grunnmuren har sprekkdannelser/mindre riss.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.



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. Samt videre fall på terrengoverflate som heller bort fra boligen.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke optimale terrengforhold rundt hytta. Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra hytta slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Ved front er det mindre flate med fjell som ledes inn mot hytta. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold, men terreng kunne vært bedre tilrettelagt.

Konsekvens/tiltak

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

Oppdragsnr.: 13333-5770

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 13 av 20

Oppdragsnr.: 13333-5770

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 14 av 20

Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 1
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Avvik: ingen rekkverk/ljærde, og -noe fallhøyde ned. Krav tilsatte det skal være gjerde ved fallhøyde over 60cm
- Det er ikke utført/fremlagt nyere dokumentasjon på radonmåling. Det kan medføre risiko for påkjenning av radongass som kan være skadelig på lang sikt. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom hytta. 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.

Hyttan ligger i et område som anses som høy radonkonsentrasjon iht NGU kart.

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør monteres rekkverk eller gjerde der det er fallhøyde over 60 cm, for å ivareta krav til sikkerhet og redusere risiko for fallulykker.
- Det bør gjennomføres radonmåling for å avdekke eventuelle forhøyede radonnivåer. Konsekvensen av manglende måling er at forhøyede radonverdier kan gå uoppdaget, noe som kan medføre helseisiko for beboere over tid.
- Det anbefales at en kvalifisert elektroaglig person kontrollerer det elektriske anlegget, en såkalt utvidet el sjekk. Om ikke så er det økt risiko for feil med anlegget som kan medføre behov for vedlikehold, potensielt fare mm.

Oppdragsnr.: 13333-5770

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 15 av 20

Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 1
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

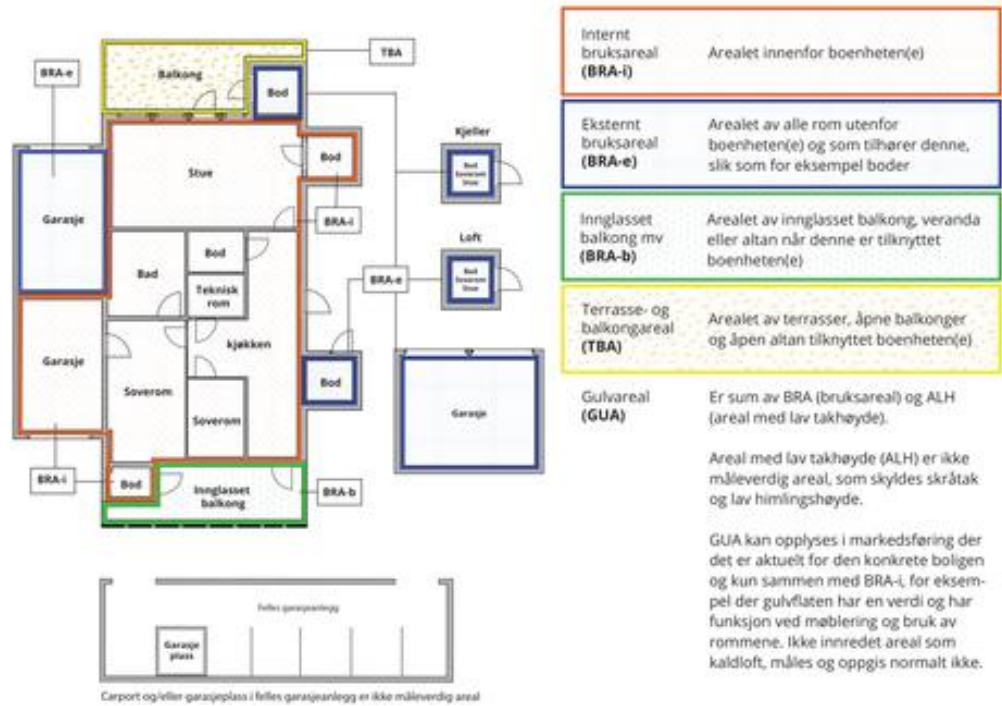
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

Oppdragsnr.: 13333-5770

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 16 av 20

Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 1
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	42			42	18
SUM	42				18
SUM BRA	42				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Soverom, soverom 2, stue/kjøkken, gang, toalettrom		

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Normalt mindre vedlikehold.

☒ Ja ☐ Nei

Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 1
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.9.2026	Andreas Natvig	Takstingeniør
	Jarle Haaland	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	9	1	219	0	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant
Adresse							
Gråtarmyra 1							
Hjemmelshaver							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	20.09.2026	Ingen vesentlige avvik registrert utfra egne observasjoner.	Gjennomgått	7	Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Eier			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.09.2026	
2	02.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 1
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

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

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

Areal

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

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

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

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

Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så

Oppdragsnr.: 13333-5770

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 19 av 20

Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL
Gnr 9 - Bnr 1
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

menes dette nyere enn boligens byggeår.

Hytten 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 bruktsllitasje.

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

Forøvrig må hele rapporten leses.

Oppdragsnr.: 13333-5770

Befaringsdato: 13.09.2026

Side: 20 av 20

Kommunale gebyrer 2026

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

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	1	Festenr.	219	Seksjonsnr.	
Adresse	Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

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

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

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

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

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

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

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

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.

Vann og avløp med informasjon om vannmåler

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

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	1	Festenr.	219	Seksjonsnr.	
Adresse	Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL								

Informasjon om vann/avløp registrert på eiendommen

Målernummer	Stand	Dato	Avlesningstype
Ingen treff på vannmålere.			

Offentlig vann	Nei
Offentlig avløp	Nei
Privat septikanlegg	Nei

FORBEHOLD VED UMLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

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.



Årsgebyr / Restanser renovasjon

Kommune	Åseral
Gnr/Bnr/Fnr/Snr	9/1/219/0
Eier/fester	Repstad Knut
Adresse	Gråtarmyra 1
Type abonnement	Hytterrenovasjon regulert felt
Årsgebyr inkl. mva	3710,00
Antall terminer	4 terminer
Fakturert t.o.m:	30.09.2026 (terminen går fra 01.07-30.09.2026)
Neste forfall:	31.10.2026 (terminen går fra 01.10-31.12.2026)
Restanse pr. dags dato	0,00
Avtalegiro	Nei
e-faktura	Ja
Fakturakopi vedlagt	Nei
Inkasso saker Kontakt Kreditorforeningen på tlf. 02456 eller kontakt@kred.no	Nei
Merknad	Kontonr.: 3148.05.01341 KID:
Dato: 18.09.2026	Navn: Katrine R. Vindholmen

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

Eiendomsdata (Festegrunn)

Bruksnavn		Beregnet areal	0
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	17.09.2026	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader	Punktfeste		

☒ Tinglyst

☐ Del i samla fast eiendom

☐ Grunnforurensning

☐ Avtale/Vedtak om gr.erverv

☒ Bestående

☐ Under sammenslåing

☐ Kulturminne

☐ Klage er anmerket

☐ Ikke fullført oppmålingsforr.

Frist fullføring:

☐ Har fester

☐ Jordskifte er krevd

☐ Mangel ved matrikkelføringskrav

Frist retting:

Forretninger

Brukstilfelle Forretningstype	Forr.dato M.før.dato	Kom. saksref. Annen ref.	Tingl.status Endr.dato	Involverte Berørte
Kvalitetshveing for eksist. eiendom Oppmålingsforr.	01.09.2026 01.09.2026	26/00529		9/1, 9/1/219
Omnummerering Omnummerering	01.01.2020 01.01.2020		Tinglyst 01.01.2020	9/1, 9/1/175, 9/1/176, 9/1/177, 9/1/178, 9/1/179, 9/1/180, 9/1/181, 9/1/182, 9/1/183, 9/1/184, 9/1/185, 9/1/186, 9/1/187, 9/1/188, 9/1/189, 9/1/190, 9/1/191, 9/1/192, 9/1/193, 9/1/194, 9/1/195, 9/1/196, 9/1/197, 9/1/198, 9/1/199, 9/1/200, 9/1/201, 9/1/202, 9/1/203, 9/1/205, 9/1/206, 9/1/207, 9/1/208, 9/1/209, 9/1/210, 9/1/211, 9/1/212, 9/1/213, 9/1/214, 9/1/215, 9/1/216, 9/1/217, 9/1/218, 9/1/219, 9/1/220, 9/1/221, 9/1/222, 9/1/223, 9/1/224, 9/1/225
Etablering av feste Etablering av feste				9/1, 9/1/219

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6520362.45	411177.1		Ja	0	Punktfeste (PF)

Tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
REPSTAD KNUT F290759*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	BORTELIDVEGEN 680 4540 ÅSERAL	Bosatt (B)

Ikke-tinglyste eierforhold

Navn ID	Rolle Andel	Adresse Poststed	Status Kategori
HARSTAD HARALD AL90102600239	Aktuell fester (AF)	SKILSMYRKOLLEN 1 4640 SØGNE	
HÅLAND ÅSHILD TELLEFSEN F030965*****	Fester registrert hos skattemyndighetene (SF)	Rabbersstien 29 4639 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)
HÅLAND JARLE AUDUN F170857*****	Fester registrert hos skattemyndighetene (SF)	Rabbersstien 29 4639 KRISTIANSAND S	Bosatt (B)

Adresse

Vegadresse: Gråtarmyra 1		Adressetilleggsnavn:	
Poststed	4540 ÅSERAL	Kirkesogn	05050501 Åseral
Grunnkrets	107 Lognavatn	Tettsted	
Valgkrets	1 Kyrkjebygd		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	169311439		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 169311439: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	45
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	45
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Privat ikke innlagt	BTA Totalt	
Avløp	Ingen kloakk	Bebygd areal	45
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		07.03.2007	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Gråtarmyra 1	H0101	9/1/219	45	3	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H01	0	0	45	45	0	0	0

Skjema for søknad om byggetillatelse
utarbeidet av
Norsk Kommunalteknisk Forening
(Ettertrykk forbudt)

Rich. Andvord, Bl. 672.
Ny revidert utgave jan. 1966.

Søknad om byggetillatelse.

i henhold til bygningslov av 18. juni 1965 § 93, jfr. departementets byggeforskrifter av 15. desember 1949 med midlertidig tillegg av 1. desember 1965.

Søknaden skal utferdiges i 2 eksemplarer og inneholde nøyaktig redegjørelse for alle forhold som er nødvendig til bedømmelse av arbeidets lovlighet. Det skal være ledsaget av de bilag som forlanges i byggeforskriftenes kap. 54 § 1.

Søknaden skal undertegnes av byggherre, anmelder og også av ansvarshavende så snart han er godkjent, jfr. lovens § 98 og forskr. kap. 54 § 1 nr. 4.

Tegningene, som også må være i 2 eksemplarer, skal være datert og undertegnet.

Søknaden og det fastsatte gebyr innsendes til bygningssjefens kontor.

Til BYGNINGSRÅDET i Åseral kommune

I henhold til bygningslovens § 93 søkes om byggetillatelse for følgende arbeid på matr. nr. Tomt H - 1 , Oddmund Repstad, Berge, Borteli, Åseral gate nr.

Bygningens art: ¹⁾ Våningshus, forretnings- og kontorbygning, fabrikk, verkstedbygning, lager, garasje, uthus, skur, skole, samlingslokale. Bygninger som ikke går inn under foranstående tilføyes: HYTTE

Arbeidets art: ¹⁾ Nybygging, ombygging, tilbygging, påbygging, innredning, hovedreparasjon og andre arbeider

Den kalkulerter verdi
av byggearbeidet: ²⁾

Følgende opplysninger skal gis:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 a.	Idet oversiktsplan eller situasjonskart vedlegges oppgis:	
	Tomtens størrelse	m²
	Eldre bebyggelse areal	m²
	Areal av nybygg	45 m²
	Samlet golvflate i alle etasjer ekskl. kjeller og loft ³⁾	m²

¹⁾ Strek under det som passer.
²⁾ Skal utfylles for oppgave til Statistisk Sentralbyrå. Tomteverdi medtas ikke.
³⁾ Loft og kjeller regnes kun med i den utstrekning det innredes til beboelses- og arbeidsrom.

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 b. Følgende tegninger vedlegges:

Fasade- snitt og plan tegning

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 c. Byggegrunnens beskaffenhet, den beregnede belastning pr. m² og fundamentering:
(Jfr. også forskr. kap. 2-4 og 43 § 1)

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 1 d. Drenering, hovedkloakk og vanntilførsel:

Lovens § 74 nr. 2. Fasadens forhold til nabobygninger:

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 2. Særlige konstruksjoner:

Ingen

Forskr. kap. 54 § 1 nr. 3. Naboer og gjenboere.⁴⁾
(Jfr. lovens § 94 nr. 3)
(Oppgave over vedkommende eiendommer og deres eiere eller festere skal gis. Med søknaden skal følge gjenparter av varselbrevene og kvittering for at brevene er sendt):

Nabo varslet

Lovens § 94 nr. 2. Arbeid som er betinget av tillatelse fra annen myndighet, herunder arbeidstilsynet, jfr. lov om arbeidervern av 7. desember 1956 (§ 16).
(Arbeidstilsynets uttalelse skal vedlegges søknaden):

Lovens §§ 66 og 71. Adkomst og avstand fra veg.

⁴⁾ Gjenboer er eier eller fester av eiendom som ligger på motsatt side av veg eller gate.

Forskr. kap. 53 § 3. Framspring m.v.:

Forskr. kap. 48 § 2.
(Jfr. forskr. kap. 50 nr. 3)

Takoppbygg:

Lovens § 70.
(Jfr. forskr. kap. 19, 47 og 53 § 1)

Avstand fra nabogrense og annen bebyggelse:

Forskr. kap. 9 § 2 og 43 § 2.

Isolasjon mot grunnfuktighet:
Blindmur 60 cm over terreng: toppgrunnmur papp, under terreng: gudrong.

Forskr. kap. 9 – 19. Vegger:

0,04 diff tett plast, 2x3 " stenflerverk, 7½ cm mineralull, 1 lag papp, ½ x 1½ strø, 7/8" tømmermannspanel.

Forskr. kap. 22. Takkonstruksjoner og taktekning:

Gang- Nail takstoler, 7/8" sutaksbord, 1 lag papp, 1 lag A-papp.

Forskr. kap. 25. Etasjeskillere:

12 cm grunnmurspapp, 7/8" x4" trykkimpregnerte bord, bjelkelag etter forskriften, 12 m/m asfaltfiberplater, 10 cm mineralull, 0,04 diff., 1" gulvbord.

Forskr. kap. 5. Varme- og lydisolasjon:

10 cm isolasjon i himling
7½ cm isolasjon i vegger

Forskr. kap. 21. Innvendige trapper, bredde, stigningsforhold m.v.:

Forskr. kap. 27 – 31. Piper, ildsteder, sentralvarmeanlegg, ventilasjon og søppelnedkast:

1 pipe

Forskr. kap. 44.

Etasjehøyder, rommenes gulvflate og lysareal:

Høyde oppe 2.40 mtr.
Høyde under 0.60 mtr.

Lovens § 76.

Tilleggsrom:

Lovens § 75.

Priveter – WC:

Lovens § 103.

Innhengning:

Ytterligere opplysninger:

Mr. sand S.

den 22. oktober 19 76

G. Bloch Wahne H/s

anmelder

F. Kroen Hauge

byggherre

Adresse: Vestre Strandgate 42, K18

Adresse: Bjørndalsheia 10, K18

ansvarshavende

Adresse:



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68
4540 Åseral

Telefon: 38 28 58 00

Epost: post@aseral.kommune.no

Utskriftsdato:
22.09.2026

Ferdigattest / mellombels bruksløyve

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Åseral Kommune

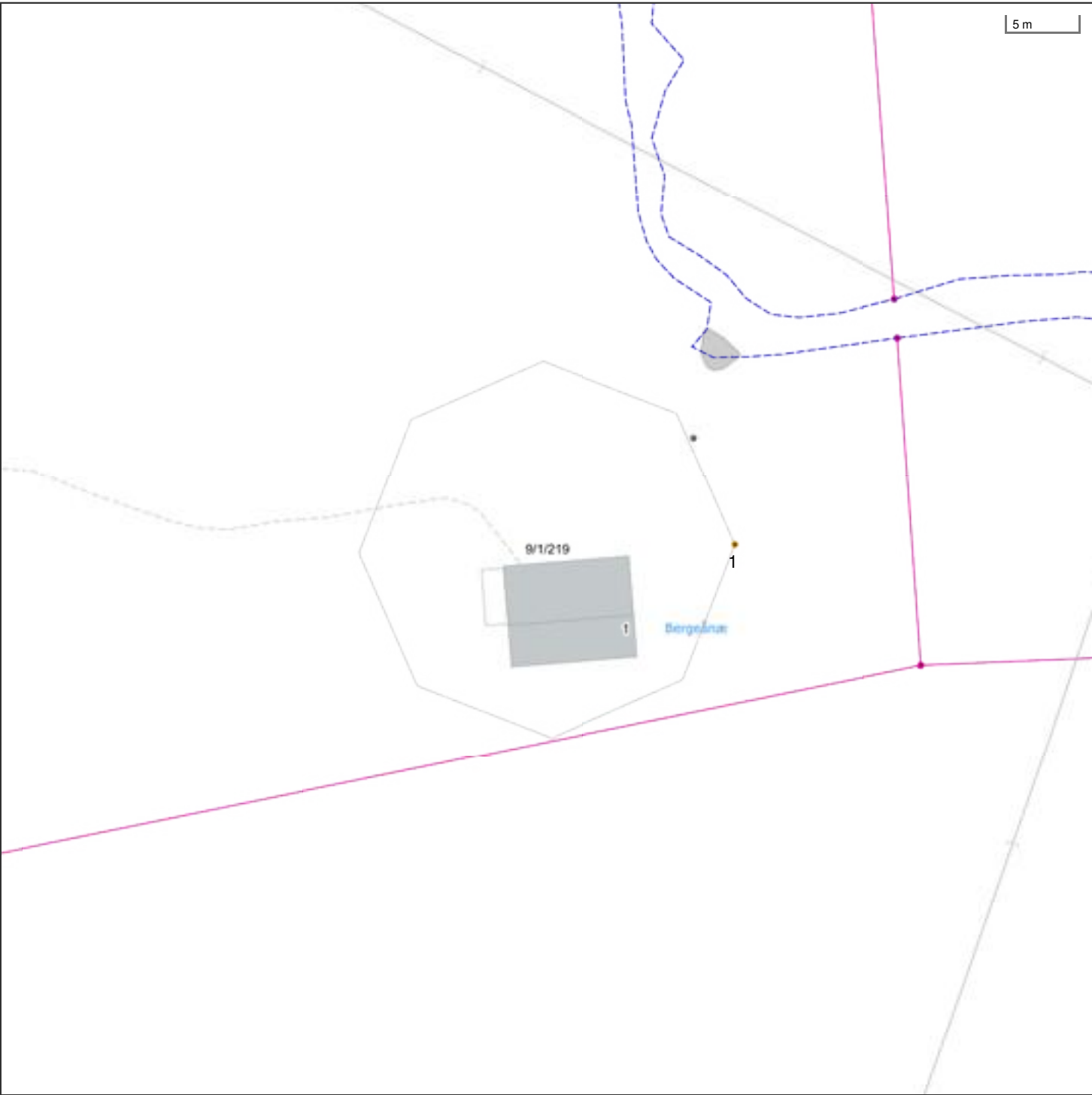
Kommunenr.	4224	Gardsnr.	9	Bruksnr.	1	Festenr.	219	Seksjonsnr.	
Adresse:	Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL								

Ferdigattest eller mellombels bruksløyve

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

ATTERHALD VED UTLIVERING AV INFORMASJON I SAMBAND MED EIGEDOMSFØRESPURNADER:

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



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	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊙ Grensepunkt - bolt
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	⊗ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punkt feste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	⊠ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	● Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvis nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	0,00 m²	Arealmerknad	Punktfeste			
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6520362,45	Øst	411177,1
Grensepunkter						Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde Radius
1	6520366,726609	411185,057644	9999 cm	Ikke spesifisert (IS)	Geometrisk hjelpepunkt (99)	(Punkt)



Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 17.09.2026

Planopplysninger

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

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	9	Bruksnr.	1	Festenr.	219	Seksjonsnr.	
Adresse	Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL								

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

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

Plantyper med treff

✔

Kommuneplaner

✔

Reguleringsplaner

✔

Kommunedelplaner

Plantyper uten treff

❗

Kommuneplaner under arbeid

❗

Reguleringsplaner under bakken

❗

Reguleringsplaner under arbeid

❗

Reguleringsplaner under arbeid i nærheten

❗

Bebyggelsesplaner over bakken

❗

Midlertidige forbud

❗

Kommunedelplaner under arbeid

❗

Reguleringsplaner over bakken

❗

Reguleringsplaner bunn

❗

Bebyggelsesplaner

❗

Bebyggelsesplaner under bakken

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070054
Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR BORTELID 2006-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.10.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/460/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	Delareal 306 m ² Arealbruk LNF-område,Nåværende
	Delareal 194 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

Kommunedelplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	20070054
----	----------

Navn	KOMMUNEDELPLAN FOR BORTELID 2006-2030
Plantype	Kommunedelplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	11.10.2007
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/460/_Tekstdel%20kommunedelplan%20for%20Bortelid%2C%202006-2030.pdf
Delarealer	Delareal 194 m ² Arealbruk Fritidsbebyggelse,Nåværende

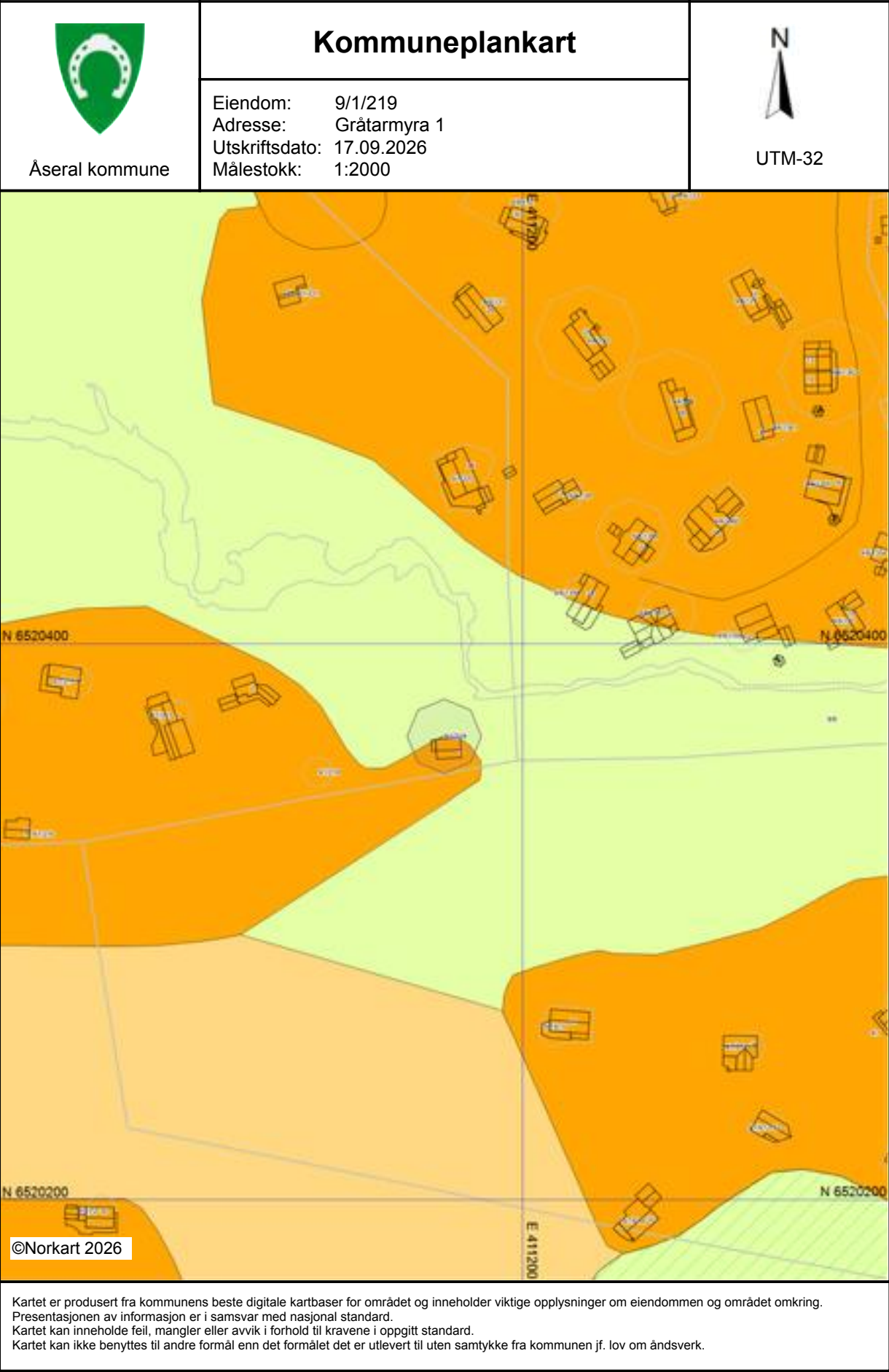
Delareal 306 m ² Arealbruk LNF-område,Nåværende

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	19970019
Navn	REGULERINGSPLAN FOR BORTELID
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	27.11.1997
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/4224/dokumenter/157/Bortelid%20-%20f%c3%b8resegner.PDF
Delarealer	Delareal 188 m ² Formål Fritidsbebyggelse Feltnavn E15

Delareal 312 m ² Formål Friluftsområde Feltnavn F5
--





Reguleringsføresegner til reguleringsplan for Bortelid i Åseral kommune

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

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

§1 Reguleringsføresegner

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

§2 Reguleringsføresmål

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

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

- Spesialområde (§25 nr. 6)
 - private vegar
 - oppstillingsplassar for bubilar
 - vassdrag
 - område med kulturhistorisk verdi: SK1- SK2
 - frisiktsoner
 - kommunaltekniske anlegg: K1
 - friluftsområde F 1 – F 5
- Fellesområde (§25 nr. 7)
 - parkeringsplass

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

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

§3 Felles føreseger

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

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

§4 Byggjeområde

4. 1 Turistverksemd T1-T3

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

4.2 Turistverksemd T4

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

4.3 Turistverksemd, T5

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

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

4.4 Hytteutbygging, E, H

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

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

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

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

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

§ 5 Landbruksområde

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

§ 6 Offentleg trafikkområde

6.1 Køyrevegar

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

6.2 Parkering

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

§ 7 Friområde

7.1 Ljosløype

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

7.2 Alpinanlegg S2

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

7.3 Andre aktivitetar S3

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

§ 8 Fareområde

8.1 Høgspentanlegg

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

8.2 Skytebane

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

§ 9 Spesialområde

9.1 Private vegar

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

9.2 Bubil

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

9.3 Spesialområde bevaring område med kulturhistorisk verdi

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

9.4 Kommunaltekniske anlegg

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

9.5 Frisiktssone

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

9.6 Friluftsområde

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

§ 10 Fellesområde

10.1 Parkering

- a) I område der det er høve til å opparbeide parkeringslommer til privat bruk skal desse godkjennast av bygningsstyresmaktene før opparbeiding tar til.
- b) Parkeringsplassene skal liggje naturleg i terrenget og skiltast på ein diskret og stadtilpassa måte.

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

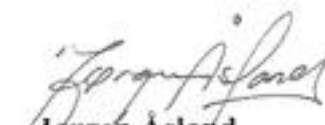
- a) Felles vatn-, straum- og avlaupsanlegg skal leggjast ved opparbeiding av felles tilkomstvegar. Det kan og oppførast mindre konstruksjonar for avfall, oppslagstavler o.l., i samband med felles parkeringsplassar etter godkjenning av bygningsstyresmaktene. Det er krav om at fellestiltak skal vere ferdigstilte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

§ 11 Dispensasjon

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

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

Åseral 9/3-05


Jørgen Åsland
ordfører

Topographic map showing contour lines, buildings, and roads. A red octagon highlights a specific location labeled "Bergvannet". A legend in the bottom left corner lists various road types and their symbols. A scale bar in the top right indicates 30 meters.

Legend:

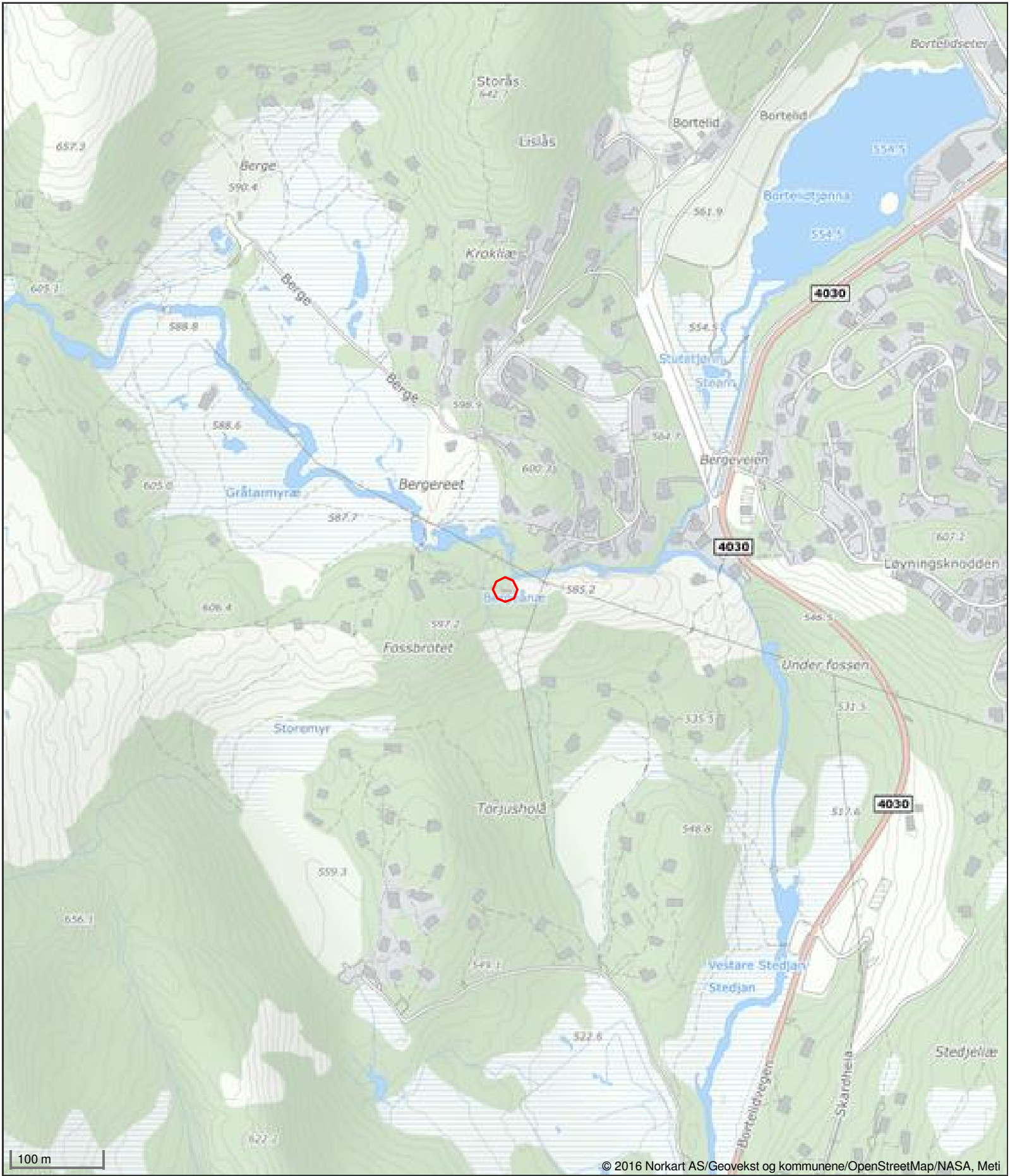
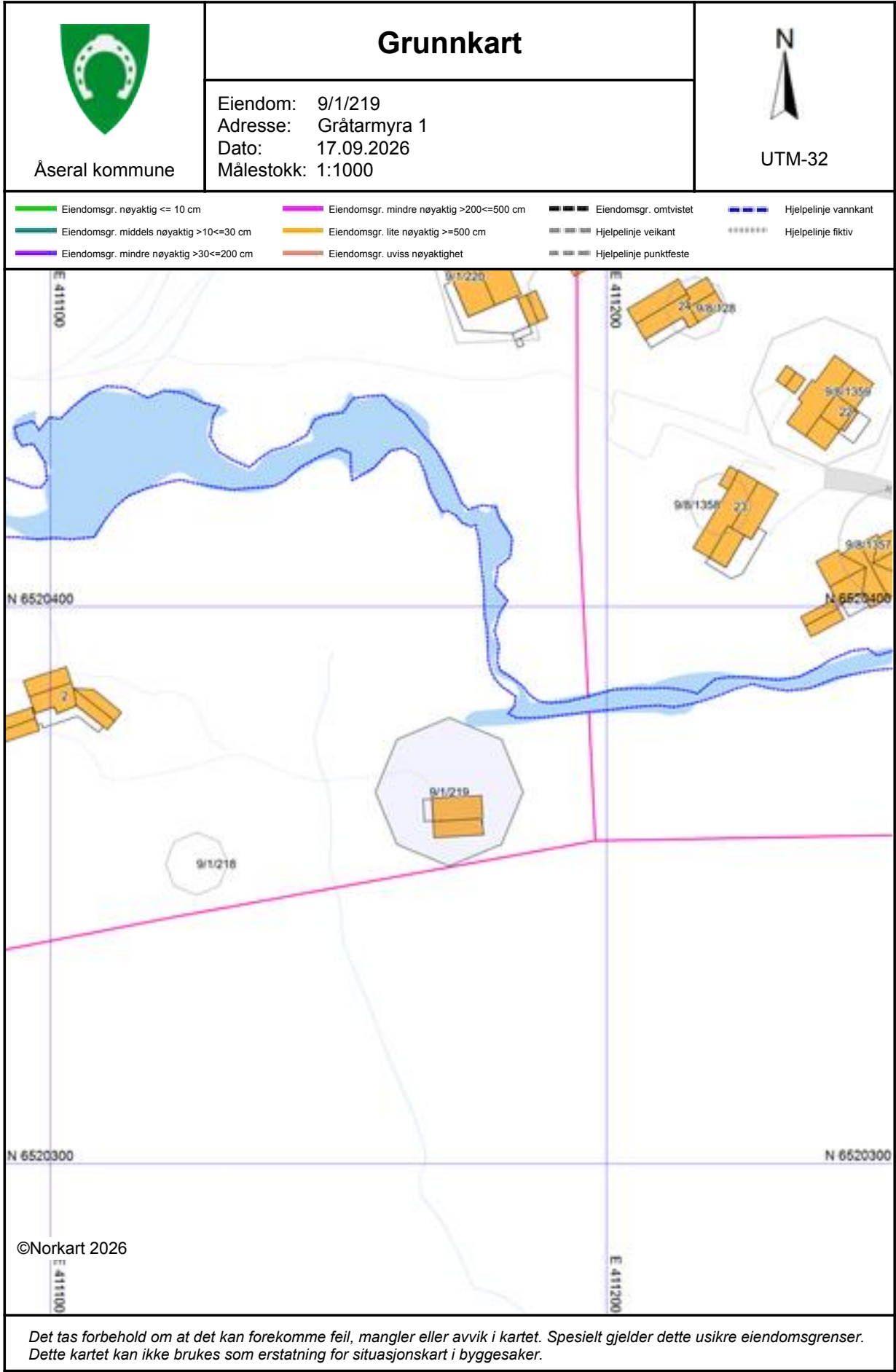
- Europaveg
- Europaveg tunnel
- Riksveg
- Riksveg tunnel
- Fylkesveg
- Fylkesveg tunnel
- Kommunalveg
- Kommunalveg tunnel
- Privatveg
- Privatveg tunnel
- Skogsbilveg
- Skogsbilveg tunnel
- Ferje
- Gang- og sykkelveger
- Gang- og sykkelveg tunnel
- Annet gangareal
- Annet gangareal tunnel

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Met

92



Oversiktskart for eiendom 4224 - 9/1/219/





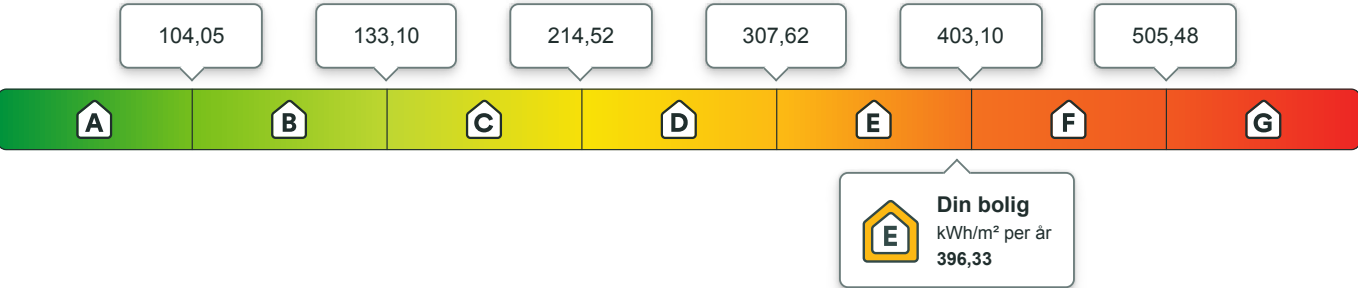
Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

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

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

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

kWh per år	kWh/m² per år
17 353,41	413,18

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

Om energimerket

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

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

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

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

<https://www.enova.no>



Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL

Detaljer

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

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



Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL



Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montering tetningslister

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

Tiltak 2: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak utendørs

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 8: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 9: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnstats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 10: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 11: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 14: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 15: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 16: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 17: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 18: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 19: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 20: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 21: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 22: Luft kort og effektivt

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

Områdeanalyse, utvalg for eiendom 4224-9/1/219, Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL



Risiko

Navn	Sist oppdatert	Status
Radonutsatt område	21.09.2026	Risiko



Vær oppmerksom på

Navn	Sist oppdatert	Status
Flomfaresoner	21.09.2026	Vær oppmerksom



Ikke oppdaget på eiendommen

Dette kan skyldes at det er gjort undersøkelser uten at det er funnet risiko, eller at det ikke er gjort undersøkelser.

Navn	Sist oppdatert	Status	Nærmeste kjente forekomst
Aktsomhetsområder for jord- og flomsskred	21.09.2026	Ikke funnet	0.14 km
Aktsomhetsområder for snøskred	23.02.2026	Ikke funnet	0.18 km
Aktsomhetsområder for steinsprang	01.04.2025	Ikke funnet	0.56 km
Forurensset grunn	31.08.2026	Ikke funnet	6.4 km
Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner	26.09.2026	Ikke funnet	0.35 km
Kulturminner - SEFRAK-bygninger	14.09.2026	Ikke funnet	0.41 km
Kvikkleire	21.09.2026	Ikke funnet	52.2 km
Skredfaresoner	21.09.2026	Ikke funnet	2.7 km
Stormflo	08.09.2026	Ikke funnet	53.8 km
Støysoner	31.08.2026	Ikke funnet	0.22 km

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Flomfaresoner

Sist sjekket:	21.09.2026			
Aktsomhetsområde for flom	Nei	Ja		
Gjentaksintervall flom	Nesten aldri	500-1000 år	50-200 år	10-20 år



Tegnforklaring

	Vann / elv		Flom - gjentaksintervall 10-20 år		Flom - gjentaksintervall 50-200 år		Flom - gjentaksintervall 500-1000 år
	Aktsomhetsområde for flom						

Beskrivelse

Flomsoner viser arealer som oversvømmes ved ulike flomstørrelser (gjentaksintervall). Det blir utarbeidet flomsoner for 20-, 200- og 1000-årsflommene. Utvalgte vassdrag med stort skadepotensial blir kartlagt.

Flomaktsomhetsområder er et landsdekkende datasett som gir en grov oversikt over områder som potensielt kan være flomutsatt. Datasettet sier ingenting om sannsynlighet for flom og kan derfor ikke alene brukes i reguleringsplanarbeid eller for å vurdere utbygging etter sikkerhetskravene i byggteknisk forskrift.

Kilde: Norges vassdrags- og energidirektorat (NVE)

Radonutsatt område

Sist sjekket:	21.09.2026			
Aktsomhetsgrad for radon på eiendommen	Usikker aktsomhet	Middels til lav aktsomhet	Høy aktsomhet	Særlig høy aktsomhet



Tegnforklaring

	Usikker aktsomhet		Middels til lav aktsomhet		Høy aktsomhet		Særlig høy aktsomhet
--	-------------------	--	---------------------------	--	---------------	--	----------------------

Beskrivelse

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra Direktoratet for strålevern og atomsikkerhet (DSA) sin nasjonale database, og geologi er fra Norges geologiske undersøkelse (NGU) sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000 Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m3, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Kilde: Norges geologiske undersøkelse (NGU)

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 nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

Dine fordeler

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

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

Få hjelpen du trenger!

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

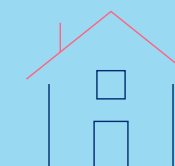
Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB..

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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 uterangementer 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 budgivningsplattform, kan sende bud: • Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor. • På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur. • På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
---	---

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på 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:

Gråtarmyra 1, 4540 ÅSERAL. Gnr. 9, bnr. 1, i Åseral kommune, oppdragsnr.: 2400260094
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95000000, e-post: geir@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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 MiniID.

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



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