

PROAKTIV

Flott
laftebygd
hytte



LISLELIA 53





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

MØRE OG ROMSDAL

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

VESTLAND

- **Småstrandgt.**
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no
- **Sandviken**
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no
- **Voss**
Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

- **Haugesund**
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no
- **Stavanger**
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

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

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

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

AGDER

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

OSLO

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

AKERSHUS

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

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

BUSKERUD

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

ØSTFOLD

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

TELEMARK

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



EIKERAPEN

Eikerapen Alpinsenter - Flott laftebygd hytte med utestue på stor eiet tomt - Fantastiske sol- og utsiktsforhold

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Lislelia 53, 4544 Fossdal

Gnr./Bnr.: Gnr. 30, bnr. 90, i Åseral kommune

Prisantydning: 2.390.000,-

Omkostninger: 61.100,-

Totalpris: 2.451.100,-

Kommunale avgifter: 9.558,-

Boligtype: Fritidseiendom

Eierform: Selveier

Byggeår: 2005

Rom/soverom: 6/4

BRA: 83 m²

BRA-i: 78 m²

BRA-e: 5 m²

TBA: 68 m²

Garasje/Parkering: Godt med parkering på egen tomt.

Tomt: 1185 m²

INNHold

2	4	6	16
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Informasjon om boligen	Boligen i bilder
29	35	84	
Kjerneinformasjon	Vedlegg	Budskjema	

”

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

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



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

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

Velkommen til Lislelia 53

Laftet hytte med fantastisk beliggenhet helt på toppen av Lislelia (ski in/ski out). Umiddelbar nærhet til alpinanlegg, oppkjørte skiløyper og fantastiske tur- og bademuligheter med blant annet badekulp 80 meter fra hytten samt gjestegård med overnatting og spisemuligheter. Kort vei til Kyrkjebygd med butikk. Hytten ligger solrikt til med meget flott utsikt mot Ørevatn og fjellheimen. Man tar på seg skiene og går rett ut i bakken ,skal man hjem til hytta fra bakken er det bare å renne direkte fra bakken og rett inn på terrassen.

Innhold: 1.etg. Gang, bad, stue/kjøkken og 2 soverom. 2.etg./hems: Stue med åpent ned til stue og 2 soverom. Varmepumpe og ny peisovn. Utvendig bod/vaskerom. Utestue og stor terrasse. Biloppstillingsplasser ved hytten!

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

Lord Philip Chesterfield

VELKOMMEN TIL LISLELIA 53

Vi starter utendørs – Hytta har stor veranda og egen utestue

BYGGEMÅTE

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

Tilstandsrapporten er utarbeidet av M2 Takst AS v/Andreas Natvig den 18.10.2025, og er gyldig i 1 år etter befaringsdato. Ved eldre rapporter anbefales interessenter å undersøke eiendommen grundig. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun omhandler boligen, eventuelle øvrige bygninger på eiendommen er ikke vurdert.

Bygningssakskyndigs konklusjon: Hytte bygget 2005. Flott beliggenhet, øverst i blindvei, flott utsikt, solrikt. og mange andre gode kvaliteter. Hytten fremstår hovedsaklig i normal stand, men det må forventes vedlikehold på terrasse og beslagsløsninger. Ellers mer normale avvik nevnt i rapport.

Følgende avvik har fått TG3 eller TG2:

Nedløp og beslag,TG3 Takrenner av tre og 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. Pipe beslått overgang tak. Generelt anbefales det tilsyn for kontroll av takgjennomføringer/beslagsløsninger mm, spesielt høst/vinter ved kraftig nedbør/snø. Med dagens ekstremvær som tidvis oppstår så er disse punktene spesielt utsatt for mindre

lekkasjer/fukt. Vannbord og vindski av tre.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på renner/nedløp/beslag.
- Takrenner av plast på den ene siden bølger, dvs fallforhold er ikke gode. Lekker ofte i skjøter mm, må undersøkes. Takrenner av tre også, ikke testet men de pleier ofte å fungere dårlig og lekket mm, må undersøkes. Pipe beslått overgang tak, anbefales helbeslag. Mangler vannbord på tak i front. Vannbord vinduer er dårlig avsluttet, det er store mellomrom mellom laft og vannbord som gjør at vann/snø mm kommer inn bak vannbordene. Kan medføre lekkasje inn i vindusforinger mm.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det bør påregnes vedlikehold med beslagsløsninger.

Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Balkonger, terrasser og rom under balkonger,TG3

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Man ønsker i dag maks 10cm mellom spiler på rekkverk og minimum høyde 100cm. Oppe spesielt så er det store mellomrom og ingen høyde nederst så der er det fallfare for barn mm. Det er stedvis dårlig treverk på terrassebord, tegn til sig/skjevhet mm. Tg3.

Tiltak:

- Vedlikehold påregnes. Kostnadsestimat : 20 000 - 100 000

Innvendig Etasjeskille/gulv mot grunn,TG2 Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.





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

Vurdering av avvik:

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

- Stedvis noe knirk.

Tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp.

Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Radon,TG2 Radonsperre/tiltak kom først i byggeforskrifter 2010 og sådan ikke et krav. Radon er en usynlig gass som dannes i jordskorpen og som kan stige opp gjennom boligen. Den omgir oss alle, og er en del av luften vi puster inn. Høye nivåer over lengre tid er problemet. Ved å overvåke radon på lang sikt kan du bli varslet når nivåene er høye og gjøre små endringer for å forbedre luften du puster inn.

Vurdering av avvik:

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

- Man finner nasjonale aktsomhetskart på nett her:

<https://dsa.no/radon/nasjonalt-aktsomhetskart-for-radon>

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Tiltak

- Andre tiltak:

- Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

Innvendige trapper,TG2 Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

- Andre tiltak:

- Håndløper anbefales på begge sider.

Innvendige dører,TG2 Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Tiltak:

- Dørene bør legges inn som en del av kommende vedlikehold.

Våtrom 1 etasje > Bad Overflater vegger og himling,TG2 Laftet vegger og trepanel tak. Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Veggflatene er ikke fuktbestandige. De bør derav ikke eksponeres for direkte vannbelastning.
- Tiltak:
- Det anbefales varsom bruk for å unngå unødvendig fuktbelastning mot overflater.

1 etasje > Bad Overflater Gulv,TG2 Flise på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er ikke fall mot sluk i rommet. Det er fall mot under bereder og dette vil muligens ledes videre mot dør ved evt mye vannsøl eller lekkasje. Må måles ytterligere. Fungerer ved bruk av kabinett, risiko er ved evt lekkasje.

Tiltak:

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

1 etasje > Bad Sluk, membran og tettesjikt,TG2 Det er synlig membranløsning i sluken. Det at membranløsning er observert i sluk er ikke en garanti for at membranløsning er tett og med ønskede oppkanter, men en indikasjon på at ting er utført fagmessig. Tetthet er ikke kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Tiltak:

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

1 etasje > Bad Ventilasjon,TG2 Lufting via vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- NorskStandard gir tg2 pga at det er lufting via vindu og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk. Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Tiltak:

- Vifte og tilluft anbefales.

Tekniske installasjoner Varmtvannstank,TG2

Varmtvannsbereder plassert i baderom og fra 2001. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år
- I nye leiligheter og eneboliger skal man i henhold til nye forskrifter fasttilkoble alle varmtvannsberedere, dvs ikke koble via stikkontakt. Krav fra 2014.

Tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre

tanker.

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

Utstyr for varsling og slukking av brann,TG3

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

Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år? Ja

Kommentar:Tg3 alder.

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

Er det skader på røykvarslere? Nei

Kostnadsestimat : Under 20 000

Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Loft er bygget større enn på tegning, gangbane mot terrasse og terrasse ikke på tegningen.

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift? Nei

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

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

Vinduer oppe er ikke store nok ihht dagens krav. Krav er bredde pluss høyde over 150 cm. Vinduene er 68x78cm. Hulltaking ikke mulig fordi det er laftet vegger.

Overflate fuktsøkt utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

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

Sammendrag selgers egenerklæring:

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg? Ja

Nytt arbeid 2024

Hvordan ble arbeidet utført? Faglært

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte Fikk ny Daikin varmepumpe på garanti [innedel] Hvilket firma utførte jobben? Varmepumpe service AS

Har du dokumentasjon på arbeidet? Nei

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

Beskriv feilen eller endringen Revet gammel peis og erstattet den med en ny peis.

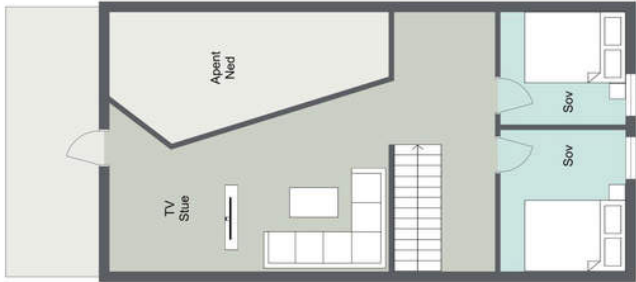
Se selgers egenerklæringsskjema for utfyllende informasjon.

Parkering

Godt med parkering på egen tomt.







Plantegningene er ikke målbare og kan inneholde feil.
Møbleringen på tegningene gjengir ikke faktisk møblering og er der bare som illustrasjon.



VELKOMMEN INN!

Innhold

1. etg.: Gang, stue med åpen kjøkkenløsning, 2 soverom, baderm med dusj. Utvendig bod ved inngangsparti. 2. etg.: Tv-stue med åpent ned til stue, 2 soverom.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 78 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- Totalt BRA: 83 kvm

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling
Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønsmessig. Skråtak som kan medføre noe avvik i areal. Målt mellom tømmerstokker. Ca areal terrasse. Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Loft er bygget større enn på tegning, gangbane mot terrasse og terrasse ikke på tegningen. Krav for rom til varig opphold: Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Vinduer oppe er ikke store nok ihht dagens krav. Krav er bredde pluss høyde over 150 cm. Vinduene er 68x78cm.

Standard

Tømmerhytte med flotte laftede vegger og følgende innhold.
1. etg.: Gang med garderobeplass Stue med spise plass , stilig nyere peisovn og utgang stor terrasse med utestue. Stuen har også varmepumpe og flott flislagt pipe samt god takhøyde som gir en romslig følelse. Åpen kjøkkenløsning med malt innredning. Integrert oppvaskmaskin samt frittstående komfyr og kjøleskap. 2 gode soverom,. Bad med dusjkabinett, wc og

baderomsinnredning. Utvendig bod ved inngangspartiet med opplegg vaskemaskin. 2. etg./hems: Tv-stue med åpent ned til stuen i 1.etg. og utgang balkong. 2 soverom.

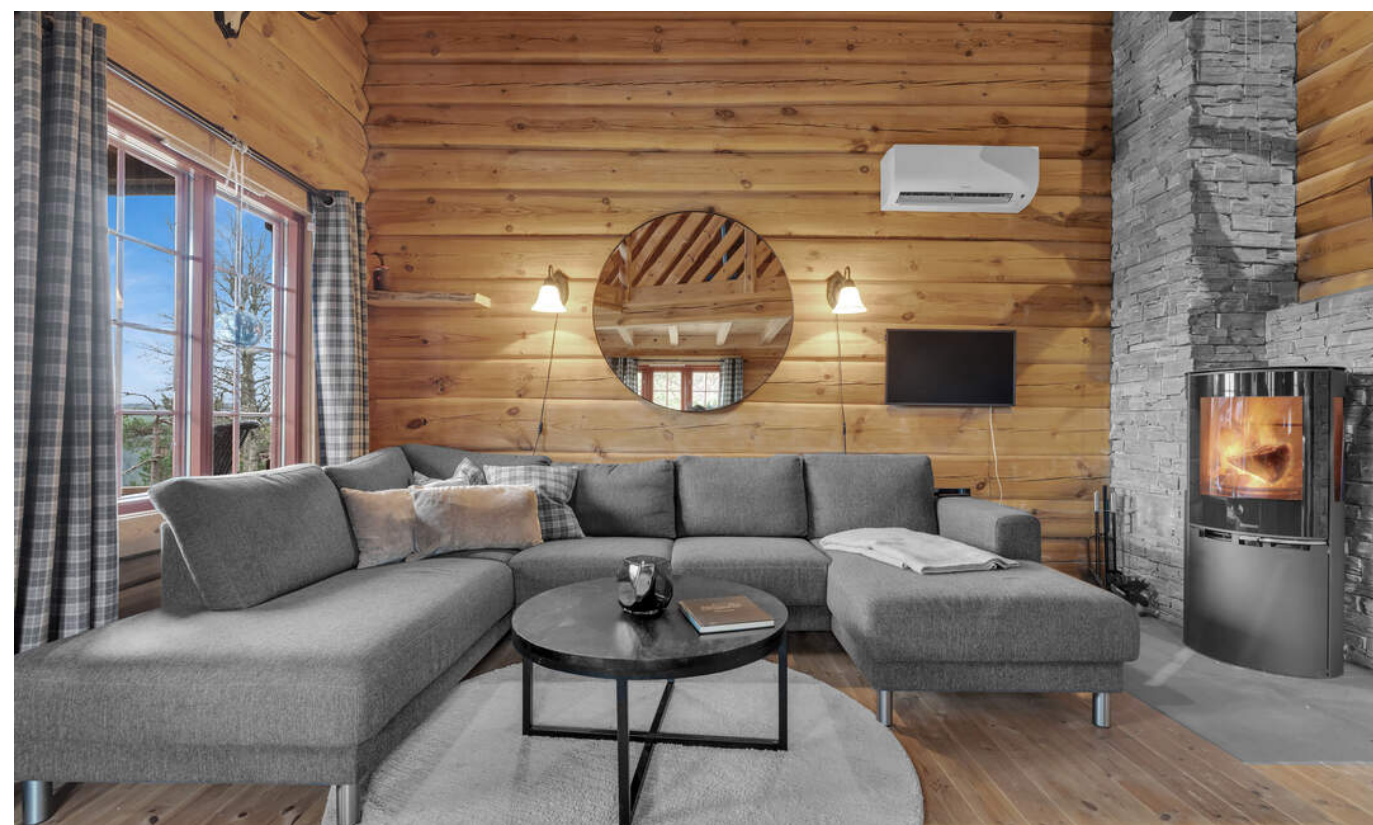
Oppvarming

Varmekabler i gulv i gang og på bad. Peisovn og varmepumpe i stue. Varmekabler på badrom og i gang.

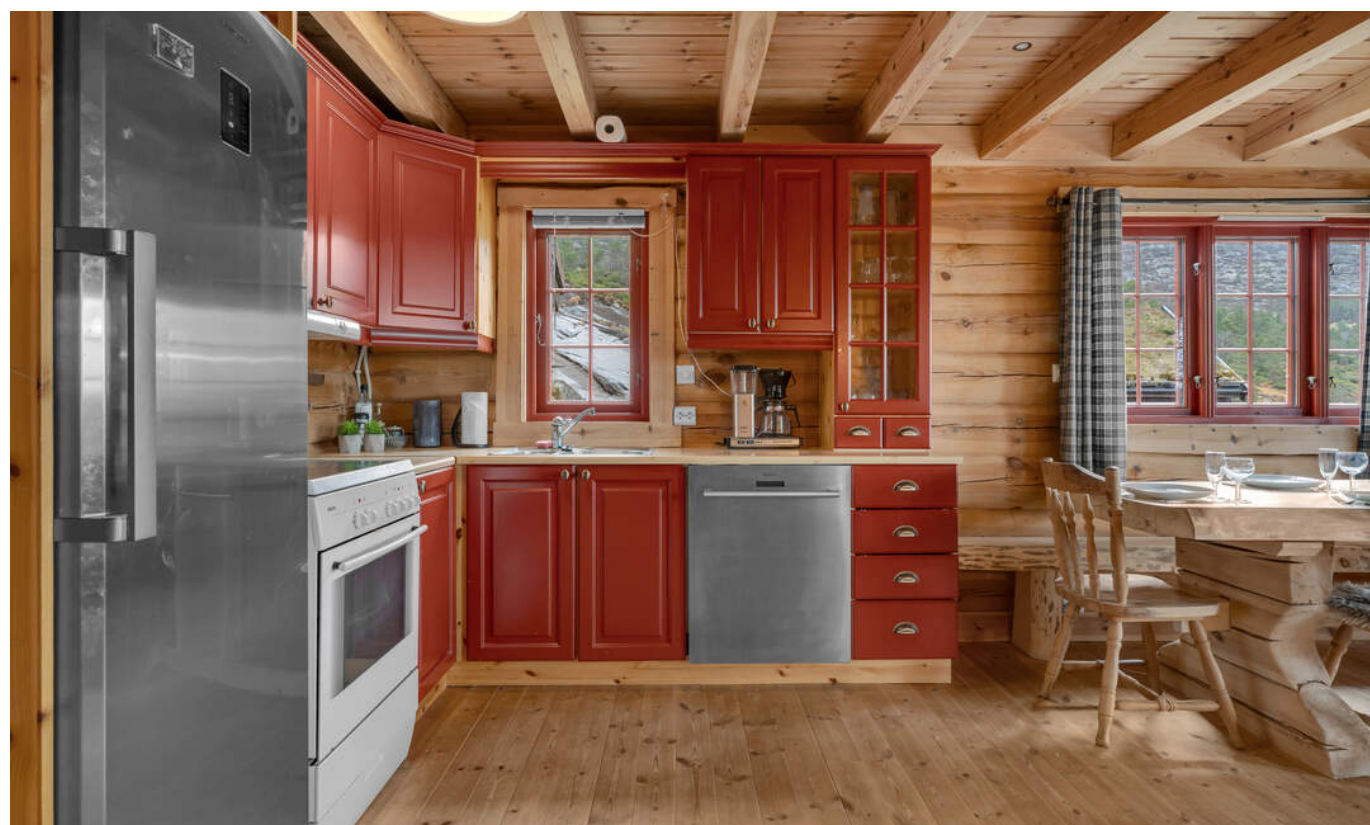
Strømstøtteordning

Det er inngått strømvatle for boligen med produktet "Norgespris". Avtalen innebærer en fast pris på 50 øre per kilowatttime, og har bindingstid frem til 31.12.2026.

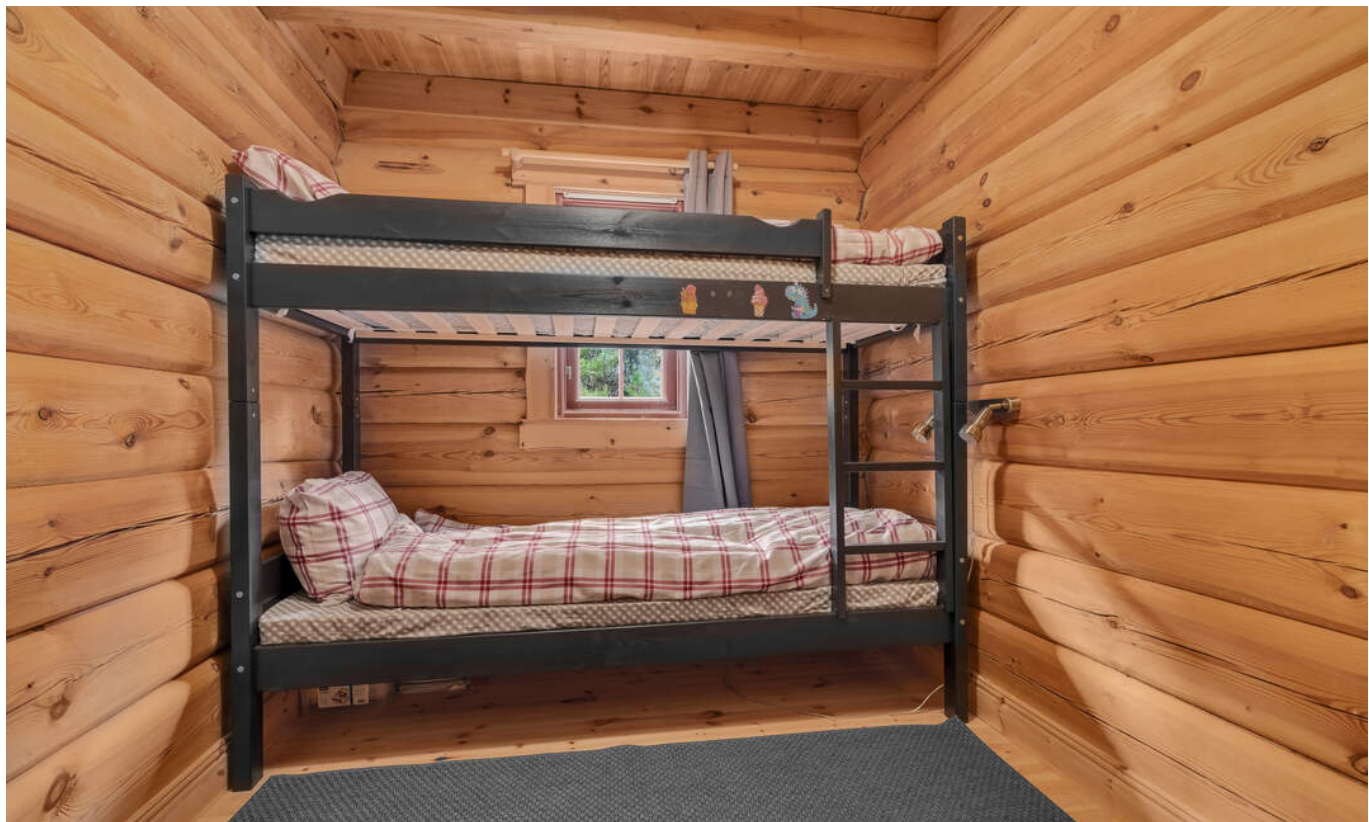














KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Areal: 1185 kvm, Eierform: Eiet tomt

ØKONOMI

Offentlige/kommunale avgifter

Inkl vann/kloakk samt feiing. Beregnet årsbeløp for 2025 er kr. 3 710. Renovasjon kommer i tillegg.

Faste løpende kostnader

Løypekjøring/Alpinanlegg kr. 3 000,- pr. år (frivillig). Brøyting for tunet foran hytten er kr. 1 875,- år. Felleskostnad for vedlikehold av felles vei, brøyting av fellesvei og privat renseanlegg er kr. 3 000,- pr. år.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.04.2005. Ferdigattesten gjelder nybygg - fritidsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse. Utvendig fasade 2. etg. med veranda og bjelker, samt utestue/ pergola. Endringen(e) er ikke omsøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper. Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Hems/loftstue er innredet over ett større areal enn på tegninger. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge

og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper. Opplysninger fra takstmann: Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Loft er bygget større enn på tegning, gangbane mot terrasse og terrasse ikke på tegningen. Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Vinduer oppe er ikke store nok ihht dagens krav. Krav er bredde pluss høyde over 150 cm. Vinduene er 68x78cm.

Ferdigattest/brukstillatelse datert 19.04.2005

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest datert 19.04.2005. Ferdigattesten gjelder nybygg - fritidsbolig. At en slik attest eksisterer gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boliger som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens bebyggelse. Utvendig fasade 2. etg. med veranda og bjelker, samt utestue/ pergola. Endringen(e) er ikke omsøkt. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning påhviler kjøper. Det er avvik mellom godkjente tegninger/ferdigattest og dagens planløsning. Hems/loftstue er innredet over ett større areal enn på tegninger. Ulovlige tiltak vil kommunen kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med eventuell søknad-/godkjenning

påhviler kjøper. Opplysninger fra takstmann: Byggetegninger, brannceller og krav for rom til varig opphold Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Loft er bygget større enn på tegning, gangbane mot terrasse og terrasse ikke på tegningen. Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? Ja Vinduer oppe er ikke store nok ihht dagens krav. Krav er bredde pluss høyde over 150 cm. Vinduene er 68x78cm.

Ferdigattest/brukstillatelse datert 19.04.2005

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

4224/30/90:
30.10.2000 - Dokumentnr: 4673 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra: Knr:4224 Gnr:30 Bnr:1

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen er regulert til fritidsbebyggelse, tilhører reguleringsplan/bebyggelsesplan for Lislelia hyttegren, datert 17.02.2000. Kommuneplan for Åseral 2010-2020. På generell basis gjør vi oppmerksom på at det kan foreligge fremtidige planer hos kommunen for området rundt eiendommen, som megler ikke har mottatt opplysninger om. Eiendommen grenser inn mot område regulert til fremtidig fritidsbebyggelse. Se kommuneplankart vedlagt i salgsprospekt. Iht reguleringsplankart datert 17.10.2025 grenser eiendommen til friluftsmål og friluftsområde.

Eiendommens betegnelse

Gnr. 30 Bnr. 90 i Åseral kommune

Vei/vann/avløp

Privat vei. Vei til eiendommen etablert i hyttefeltet. Veiretten er ikke tinglyst. Risiko og eventuelle kostnader forbundet med å formalisere avtale vedr. veirett og evt. tinglysning av denne påhviler kjøper. Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Vannmåler installert. Forbruk 2024 15 m3.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

2 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
59 750,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum: 2 390 000,-))

61 100,- (Omkostninger totalt)

2 451 100,- (Totalpris inkl. omkostninger)

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

endring i gebyrer.

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

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

Sikkerhetsstillelse

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger.

Personopplysninger

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

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk personnummer. Rekvisiring 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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring.

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

Budgivning i forbrukerforhold

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

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

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

Nye arealbegreper

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

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

Løsøre og tilbehør

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

Følgende hvitevarer følger handelen: Kjøleskap, mikrobølgeovn, komfyr, oppvaskmaskin.

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

Lov om hvitvasking

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

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

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

Kjerneinformasjon

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.
Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier
Eivind A Simonsen Skarbø
Tina Ueland

Tinglysing av hjemmel

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

Salgsoppgave

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

Samarbeidspartnere

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

Informasjon om meglerforetaket

Proffmegleren AS
Org.nr. 933456056
Ansvarlig megler: Asbjørn Svaland

Dato salgsoppgave
7.2.2026





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Egenerklæring

Lislelia 53, 4544 FOSSDAL

18 Oct 2025

Informasjon om eiendommen

Adresse

Postadresse

Enhetsnummer

Lislelia 53

Lislelia 53

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie eller borettslag?

☐ Ja

☒ Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja

☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

03/2021

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.

Dette er en hytte, vi har brukt den jevnlig siste 4 årene

Informasjon om eksisterende husforsikring

Frende Skadeforsikring AS-40

Informasjon om selger

Selger

Skarbo, Eivind André Simonsen

Selger

Ueland, Tina

Forbehold

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



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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1

Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

2

Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5

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

Ikke relevant for denne boligen.

6

Har boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

☐ Ja

☒ Nei

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til



Rør

11

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

12

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

13

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Ventilasjon og oppvarming

14

Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

15

Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

16

Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1

Navn på arbeid

Nytt arbeid

16.1.2

Årstall

2024

16.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

16.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fikk ny Daikin varmepumpe på garanti [innedel]

16.1.5

Hvilket firma utførte jobben?

Varmpumpe service AS

16.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Skjevheter og sprekker

17

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

18

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



☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen eller endringen

Revet gammel peis og erstattet den med en ny peis.

Sopp og skadedyr

19

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

20

Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ikke relevant for denne boligen.

21

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

22

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

Ikke relevant for denne boligen.

Planer og godkjenninger

23

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

24

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

☐ Ja

☒ Nei

25

Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

☐ Ja

☒ Nei

27

Er det utført radonmåling?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

28

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

29

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

Ikke relevant for denne boligen.

30

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

Ikke relevant for denne boligen.



Andre opplysninger

31

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

32

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

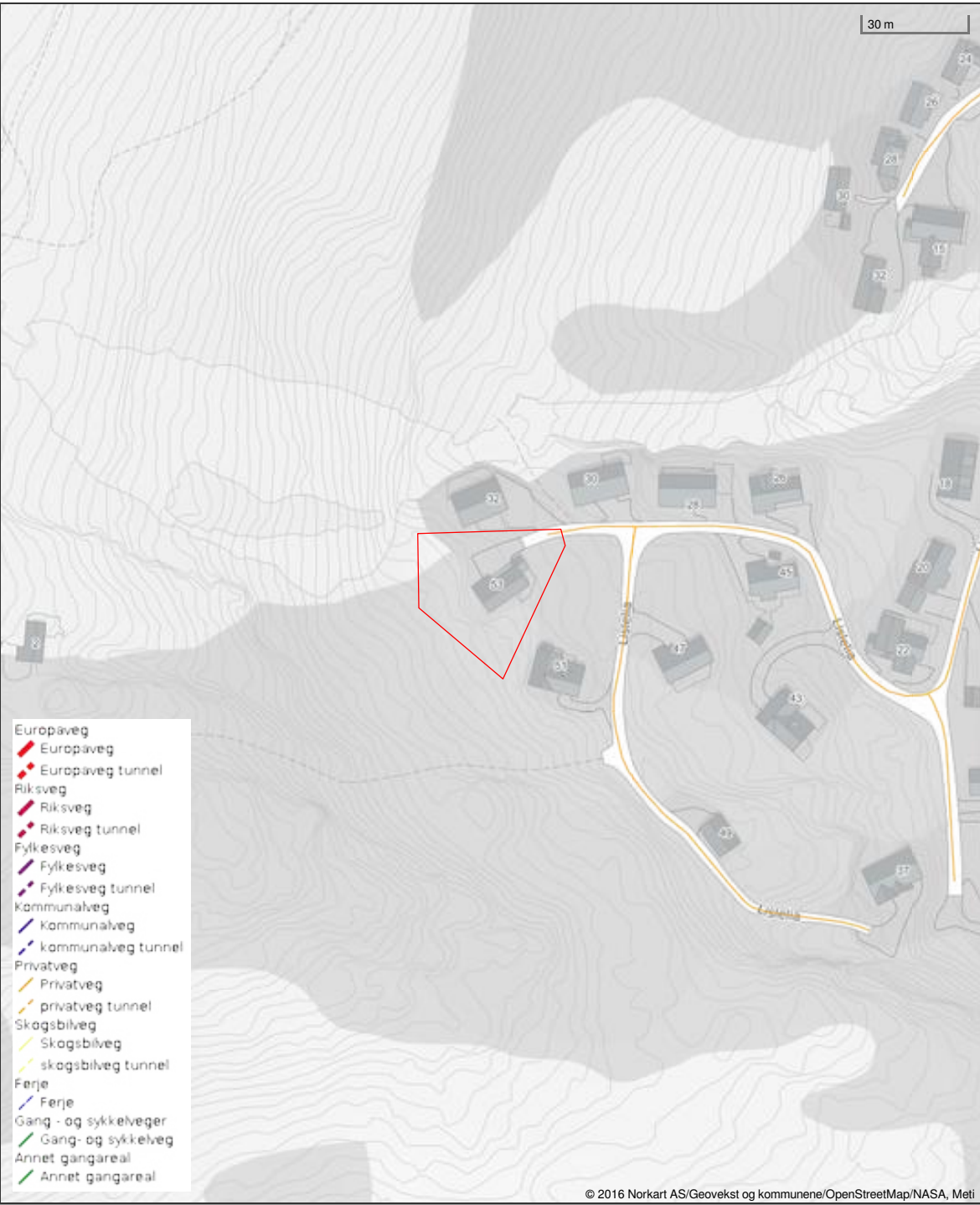
En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95474136



Vegstatuskart for eiendom 4224 - 30/90//



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



Utskrift fast eiendom

Gårdsnummer 30, Bruksnummer 90 i 4224 ÅSERAL kommune			
Utskrift fra EDR - Eiendomsregisteret	Data uthentet	09.10.2025 kl. 13.19	
Kilde Tinglysningsmyndigheten Statens Kartverk	Oppdatert per	09.10.2025 kl. 13.18	

Adresse(r):

Gateadresse: Lislelia 53
Gatenr: 1091
Kommune: ÅSERAL
Postkrets: 4544 FOSSDAL

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2022/375390-1/200 05.04.2022 21:00	HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
	VEDERLAG: NOK 2 450 000
	Omsetningstype: Fritt salg
	SKARBØ EIVIND ANDRÉ SIMONSEN
	FØDT: 15.07.1985 IDEELL: 1/2
	UELAND TINA
	FØDT: 24.05.1988 IDEELL: 1/2

HEFTELSE

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

Heftelser i eiendomsrett:

2024/1883229-1/200 30.08.2024 21:00	PANTEDOKUMENT
	Beløp: NOK 3 000 000
	Panthaver: SPAREBANKEN NORGE
	ORG.NR: 832 554 332
	Panthaver: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
	ORG.NR: 992 710 691
2025/500997-1/200 06.05.2025 14:29	** ENDRING VED FUSJON
	FRA: SPAREBANKEN SØR
	ORG.NR: 937 894 538
	TIL: SPAREBANKEN NORGE
	ORG.NR: 832 554 332
	ELEKTRONISK INNSENDT
2025/505048-1/200 07.05.2025	** ENDRING VED FUSJON

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 09.10.2025 13:19 - Sist oppdatert 09.10.2025 13:18
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 1 av 2

Gårdsnummer 30, Bruksnummer 90 i 4224 ÅSERAL kommune

10:23	FRA: SPAREBANKEN SØR BOLIGKREDITT AS
	ORG.NR: 992 467 002
	TIL: SPAREBANKEN NORGE BOLIGKREDITT AS
	ORG.NR: 992 710 691
	ELEKTRONISK INNSENDT

GRUNNDATA

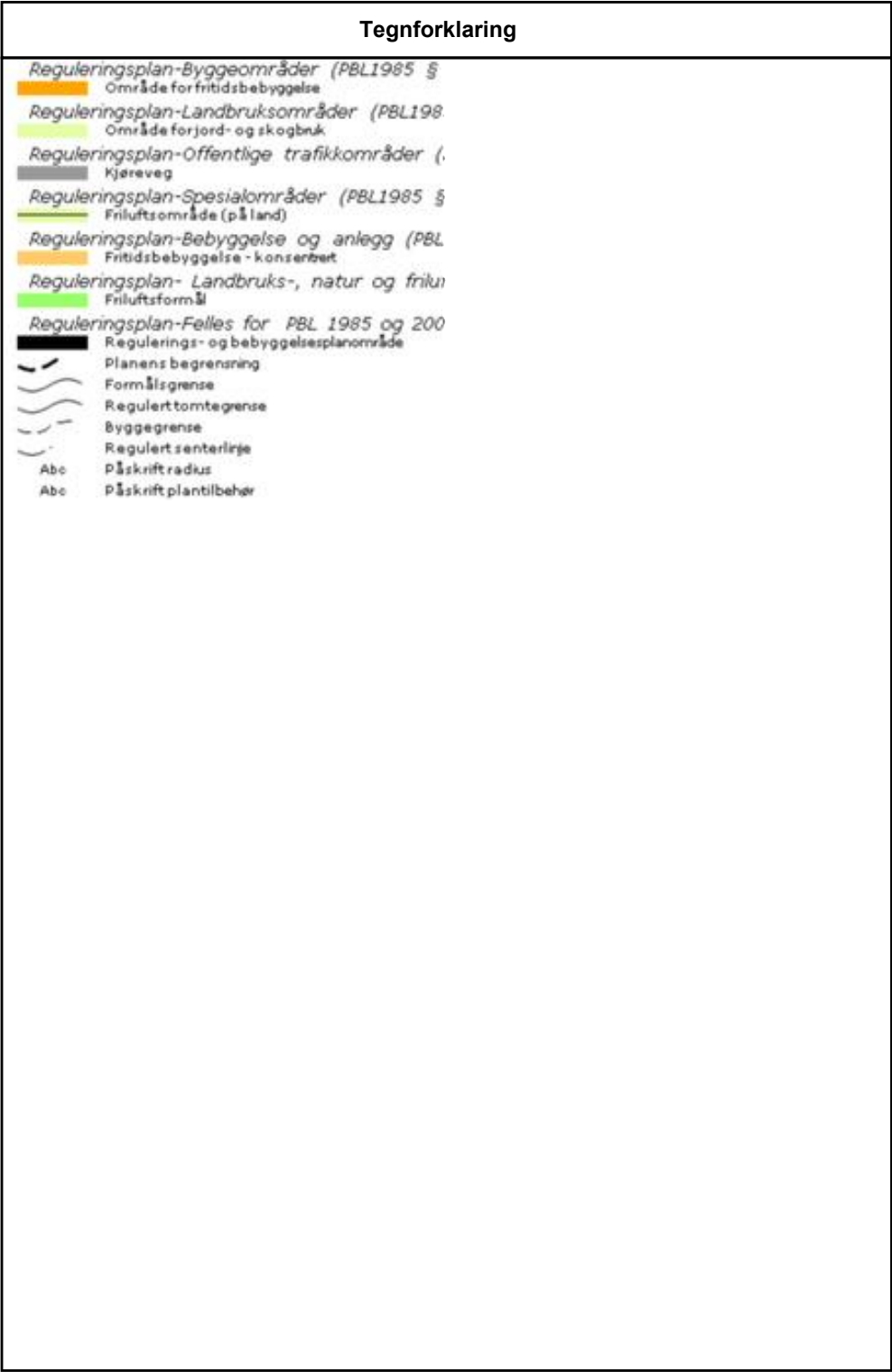
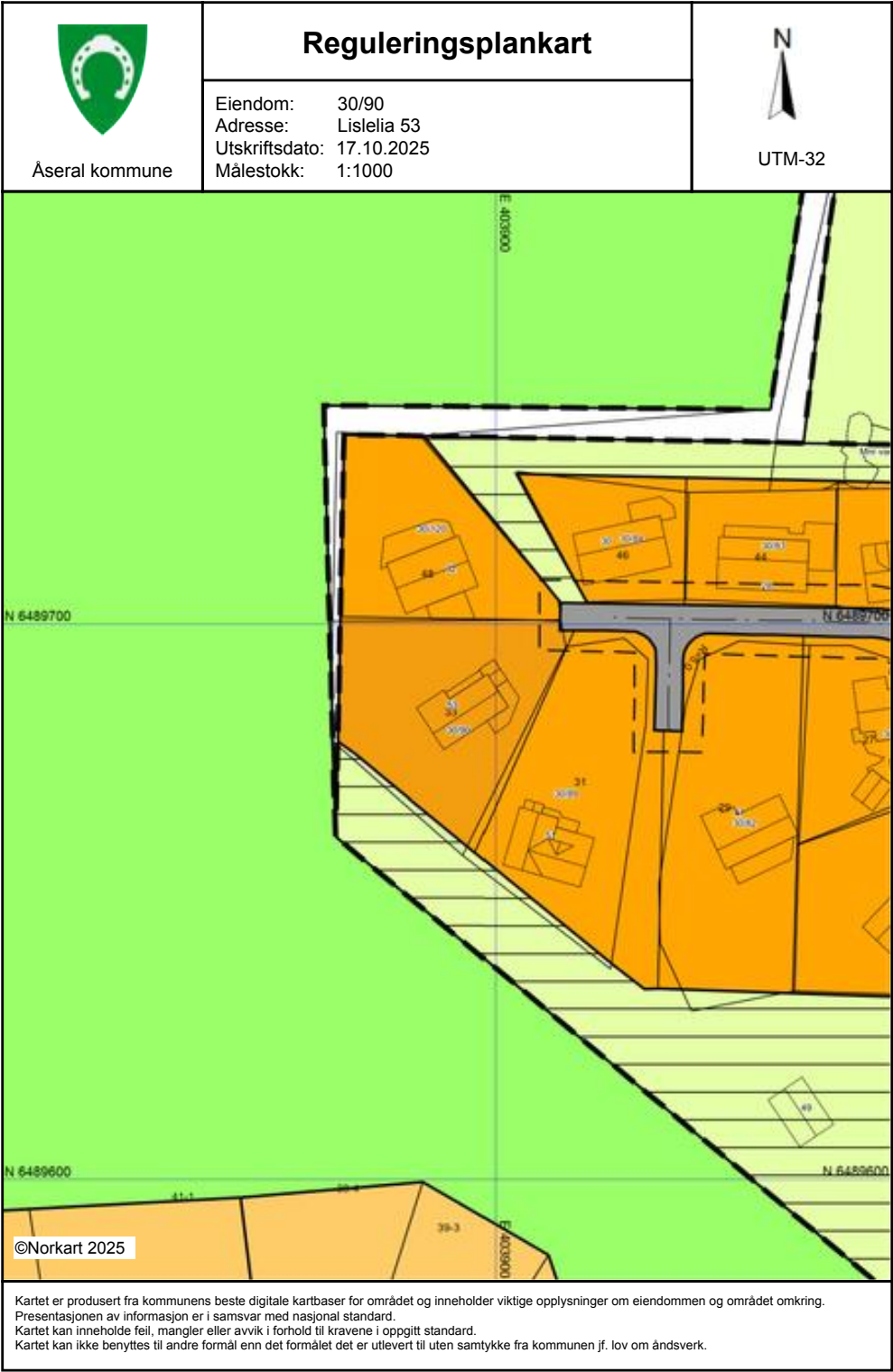
2000/4673-1/39 30.10.2000	REGISTRERING AV GRUNN
	Denne matrikkelenhet utskilt fra: KNR: 4224 GNR: 30
	BNR: 1
2020/1367783-1/200 01.01.2020 00:00	OMNUMMERERING VED KOMMUNEENDRING
	Tidligere:
	KNR: 1026 GNR: 30 BNR: 90

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

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

Utskrift fra eiendomsregisteret foretatt 09.10.2025 13:19 - Sist oppdatert 09.10.2025 13:18
Utskriften er levert av: Ambita as, Postboks 2923 Solli, 0230 Oslo. (Org.nr. 945 811 714) Side 2 av 2



Føresegner til bebyggelsesplan for
Lislelia Hyttegrend

- §1

Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrenser. Innanfor reguleringsgrensa skal arealet disponerast som vist på planen. Bygningsrådet kan gjere mindre vesentlege endringar med tanke på plassering av bygningar.
- §2

Det regulerte området er delt i følgjande reguleringsformål:

2.1 Byggeområde:

PBL § 25.1

Hytter
Servicebygg P1
Reinseanlegg P1

2.2 Trafikkområde:

PBL § 25.2

Kjøreveg
Parkeringsplass

2.3 Friområder:

PBL § 25.4

Leik/Ballplass

L1

Leik/Tennis

L2

2.4 Spesialområde:

PBL § 25.6

Friluftsområde
- §3

3.1 Bygningsrådet skal ved saksbehandling av søknad om tiltak sjå til at bebyggelsen får en god og harmonisk utforming når det gjeld form, farge og materialbruk.

Det er ikkje tillate å bruke lyse eller skarpe farger. Taktekkinga skal ha en matt farge.

3.2 Utforming og plassering av bygningar og anlegg, medreikna gesims- og sokkelhøgde, skal godkjennast av bygningsrådet.

3.3.Hyttene skal vanlegvis oppførast i ei høgd. Bygningsstyresmaktene kan godkjenne utnytting av loftsrom på tomter der dette kan passe. Bygningane skal ha saltak, og takvinkelen skal være innanfor 20 til 30 grader. Mindre takoppbygg, arker o.l. kan tillatast.

Maksimal gesimshøgde er 3,5 m. Maksimal høgde frå ferdig innvendig golv 1.etasje til topp utvendig møne skal ikkje overstige 5,5 m. Kvar festetomt kan byggast ut med eit samla bruksareal som ikkje er større enn 170 m². Hytta kan ha maks BRA = 150 m², mens frittstående bod har maks BRA = 20 m².

3.4 Grunnmuren skal være så låg som mogeleg.

Det kan ikkje etablerast kjellar under hyttene.

3.5 Utvendige farger, samt farger på tak må tilpassast slik at disse går inn i det naturlege terreng. Fargeval utover dette må godkjennast av bygningsrådet.

3.6 Det kan ikkje bygges garasje i tilknytning til eller i nærleiken av hytte.

3.7 Det kan byggast frittstående bod på inntil 20 m². Maks mønehøgde frå ferdig planert terreng skal ikkje overstige 3,5 m. Takvinkel på bod og hytte skal vere lik på same tomta. Det same gjeld farge.

3.8 Busker og trær som etter bygningsrådet skjønn kan være til ulempe for alminneleg ferdsel, er ikkje tillate. Bygningsrådet kan krevje at slik vegetasjon blir fjerna. Vegetasjon som etter bygningsrådet sitt skjønn har verdi som miljøfaktor skal bevarast.

§4

4.1 Minstekrav til kjøreveg skal være i h.h.t. skogsveg kl. VI (traktorveg) med omsyn på tekniske krav til stigning, kurvatur og vegbreidd. Krav til bæreevne skal være som bilveg, dvs. bærelag på min. 30 cm.

4.2 I området regulert til parkeringsplass skal det opparbeides minimum 1 biloppstillingsplass pr. hytte dersom det samstundes opparbeides og brøytes 1 biloppstillingsplass ved kvar hytte. Elles skal det opparbeides 2 biloppstillingsplassar pr. hytte.

På parkeringsplass P1 skal det plasserast reinseanlegg og felles søppelbu.

4.3 Vegfyllinger, vegskjeringar og vegggrøftar skal tilplantes eller tilsåes snarest mulig etter opparbeiding, med mest mulige stedlige planter.

§5

Alt avfall skal plasseres i felles søppelbu ved parkeringsplass for seinare henting og tøming på kommunal avfallsplass eller annen godkjent avfallsplass. Hyttene inngår i kommunal renovasjonsordning.

§6

Grunneigaren, fastbuande og hytteeigarar plikter å etterkomme alle påbod som seinare måtte bli gitt av bygningsrådet, helserådet eller annen offentleg etat, når det gjelder drikkevann, avkloakering og renovasjon.

§7

På området vil det bli boret etter drikkevann. Pumpehus, trykktank og evt. basseng kan plasserast der det er mest formålstjenleg innanfor det regulerte området.

Alle hyttene skal koplast til kommunal kloakk og må betale tilkoplingsavgift og årleg renovasjon.

- §8

8.1 Innenfor det regulerte friområdet er det ikkje tillate å drive verksemd eller oppføre bygg eller anlegg som etter bygningsrådet sitt skjønn er til hinder for området sitt bruk som friluftsområde.

8.2 Etter at reguleringsplan og reguleringsføresegner er gjort gjeldande, er det ikkje tillate ved private avtaler å opprette forhold som strider mot plan og føresegner.
- §9

Innanfor rammen av plan- og bygningslovgjevninga og kommunen sine vedtekter til denne, kan bygningsrådet gjøre unntak frå disse reguleringsføresegnene når særlege grunner føreligg.

Bebyggelsesplanen med tilhøyrande føresegner vart vedteken i Teknisk utval 17.02.2000 (sak 00/0019). Endring er gjort i Teknisk utval 13.04.2000 (sak 00/0035), 13.12.2001 (sak 01/0100) og 23.08.2012 (sak 12/48).

Åseral, 29.08.2012

Bjarne Haugstad
Leiar Teknisk utval

Bjarne Haugstad

Nabolagsprofil

Lislelia 53

Høyde over havet

407 m



Offentlig transport

✈	Kristiansand Kjevik	1 t 18 min	🚗
🚏	Eikerapen Linje 178	9 min	🚶 0.8 km

Avstand til byer

Lyngdal	1 t 4 min	🚗
Kristiansand	1 t 17 min	🚗
Arendal	1 t 54 min	🚗
Stavanger	2 t 53 min	🚗

Ladepunkt for el-bil

🚗	Eikerapen Skisenter	10 min	🚶
---	---------------------	--------	---

Vintersport

- Alpin
- Eikerapen Alpinsenter
 - Avstand til nærmeste bakke: 200 m
 - Skitrekk i anlegget: 2



Aktiviteter

Kyrkjebygd fleirbrukshall (kulturbygg)	12 min	🚗
--	--------	---

Sport

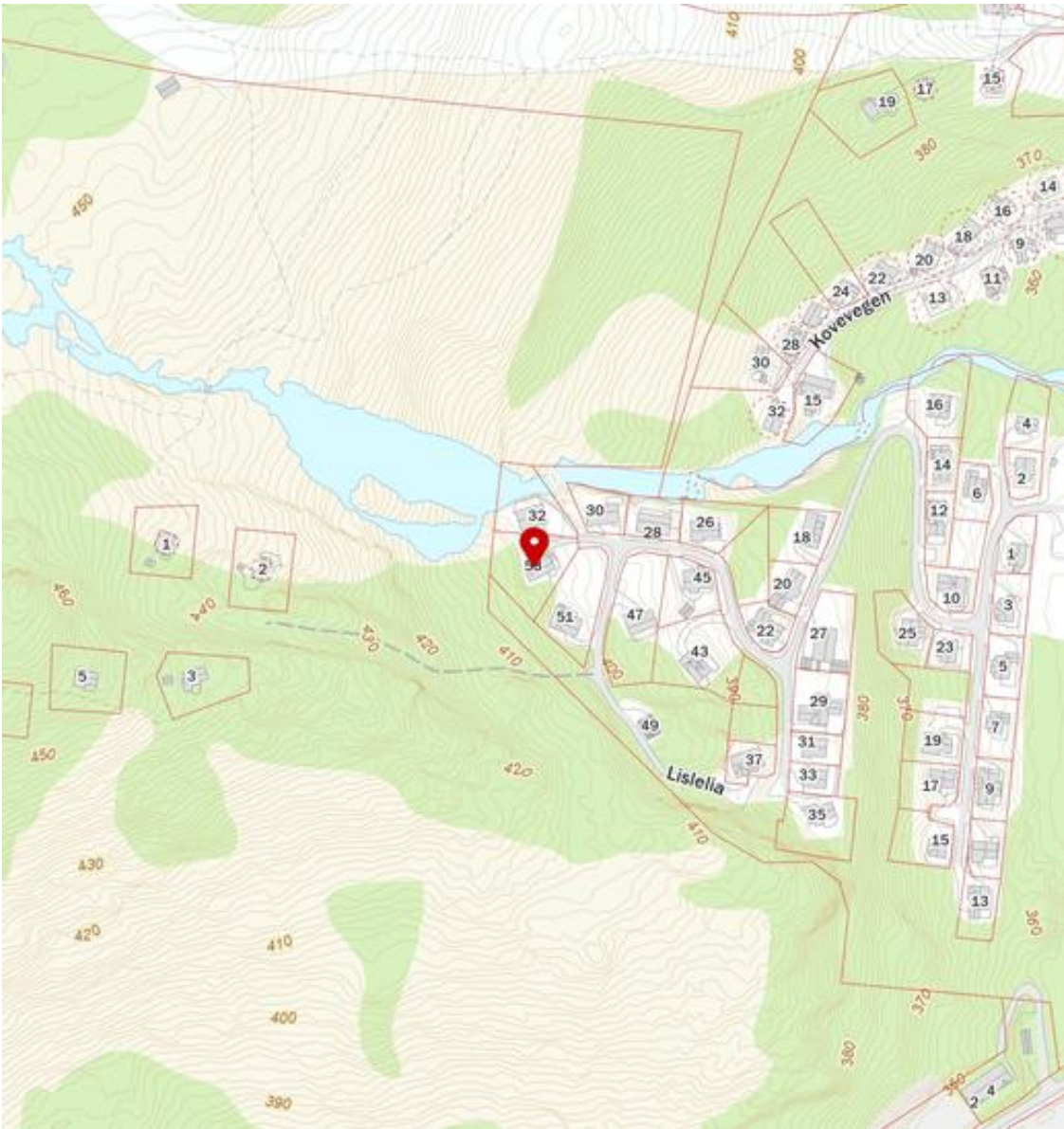
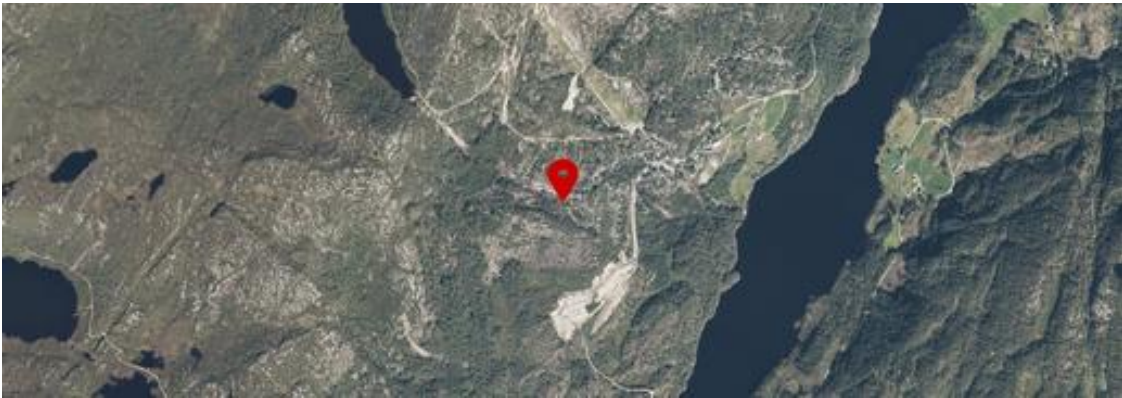
⚽ Kylland skoles ballbane 7er Fotball	10 min	🚗
⚽ Grokleiv ballbinge Ballspill	11 min	🚗

Dagligvare

Coop Prix Åseral Post i butikk, PostNord	11 min	🚗
Joker Byremo Post i butikk, PostNord	25 min	🚗



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



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

Eiendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Åseral kommune: Grunneiendom 4224-30/90

 **Norkart**
Utskriftsdato: 17.10.2025 11:49

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 (Grunneiendom)

Bruksnavn		Beregnet areal	1185.6
Etablert dato	02.10.2000	Historisk oppgitt areal	1186,7
Oppdatert dato	10.09.2025	Historisk arealkilde	Målebrev (1)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

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

Forretninger

Brukstilfelle	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Fradeling av grunneiendom	07.10.2020	20/01573	Tinglyst	30/1 (-571036), 30/176 (571036)
Oppmålingsforr.	19.10.2020		19.10.2020	Mnrvannmangler, 29/1, 29/5, 30/1/1, 30/1/2, 30/1/4, 30/1/8, 30/1/9, 30/3, 30/11, 30/90, 30/120, 30/135, 30/161, 30/165, 30/167
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	30/90
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	
Fradeling av grunneiendom	02.10.2000	51/04		30/1 (-1186,7), 30/90 (1186,7)
Kart- og delingsforretning				

Teiger (Koordinatsystem: EUREF89 UTM Sone 32)

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	6489679.6	403891.36	0	Ja	1185.6	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
SKARBØ EIVIND A SIMONSEN	Hjemmelshaver (H)	Kvernveien 15A	Bosatt (B)
F150785*****	1/2	4630 4630 KRISTIANSAND S	
UELAND TINA	Hjemmelshaver (H)	Kvernveien 15A	Bosatt (B)
F240588*****	1/2	4630 4630 KRISTIANSAND S	

Adresse

Vegadresse: Lislelia 53

Adressetilleggsnavn:

Poststed	4544 FOSSDAL	Kirkesogn	05050501 Åseral
Grunnkrets	101 Ørevatn	Tettsted	
Valgkrets	1 Kyrkjebygd		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
----	------------	-----	------	----------------	------

Elendomsrapport (Datakilde: Oppdatert kopi av matrikkelen)
Åseral kommune: Grunneiendom 4224-30/90

 **Norkart**
Utskriftsdato: 17.10.2025 11:49

1	22314823		Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161)	Tatt i bruk (TB)	19.04.2005
---	----------	--	-------------------------------------	------------------	------------

1: Bygning 22314823: Fritidsbygg(hyttersommerh. ol (161), Tatt i bruk 19.04.2005

Bygningsdata

Næringsgruppe	Annet som ikke er næring (Y)	BRA Bolig	
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	64
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	64
Opprinnelseskode	Vanlig registrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebyggd areal	64
Energikilder	Biobrensel, Elektrisitet	Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper	Annen oppvarming, Elektrisk	Antall boenheter	

Bygningsstatushistorikk

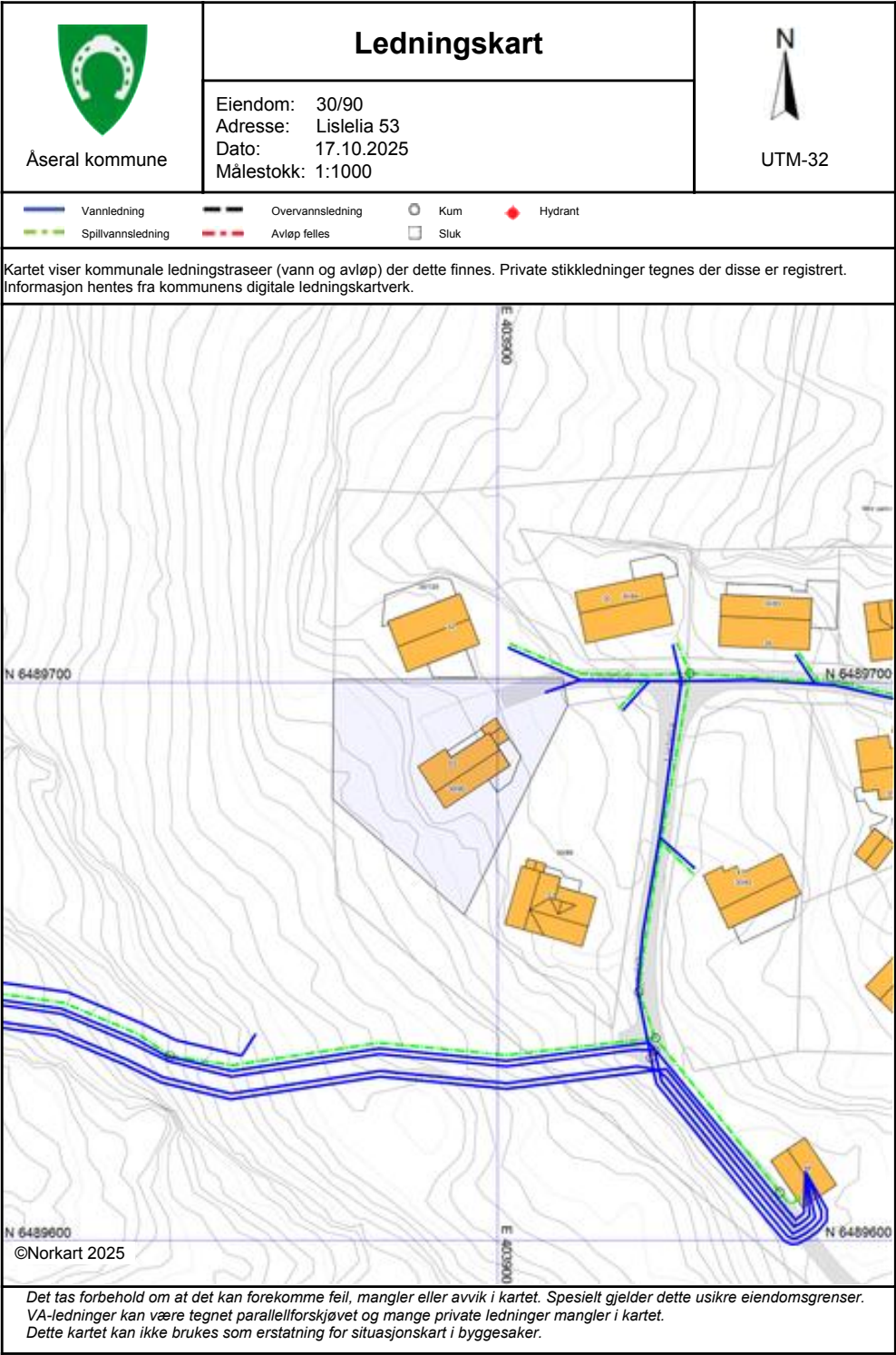
Bygningsstatus	Dato	Reg.dato
Rammetillatelse	11.06.2001	04.07.2001
Igangsettingstillatelse	11.06.2001	04.07.2001
Tatt i bruk	19.04.2005	10.05.2005
Endre bygningsdata	07.01.2025	07.01.2025

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Fritidsbolig	Lislelia 53	H0101	30/90	64	5	1	1	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
L01	0	0	25	25	0	0	0
H01	0	0	39	39	0	0	0





Åseral kommune

Adresse: Gardsvegen 68, 4540 Åseral

Utskriftsdato: 17.10.2025

Kommunale gebyrer 2025

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

Kommunenr.	4224	Gårdsnr.	30	Bruksnr.	90	Festenr.		Seksjonsnr.	
Adresse	Lislelia 53, 4544 FOSSDAL								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2024

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 2024
Avløp	6 298,11 kr
Feiing	556,08 kr
Vann	2 704,01 kr
Sum	9 558,20 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose
Feie/kontroll avg.	0%	1 pipe	451.20	1/1	0 %	451,20 kr
Årsabonnement vatn fritid fom 01.07.25	15%	1 stk	2008.36	1/1	0 %	2 008,36 kr
Årsabonnement kloakk fritid fom 01.07.25	15%	1 stk	4570.56	1/1	0 %	4 570,56 kr
Forskot vatn fom 01.07.25	15%	15 m3	41.40	1/1	0 %	621,00 kr
Forskot kloakk fom 01.07.24	15%	15 m3	69.92	1/1	0 %	1 048,80 kr
Tilkopl. vatn Eikerapen	25%	0 stk	46239.00	1/1	0 %	0,00 kr
Tilk. kloakk Eikerapen	25%	0 stk	46239.00	1/1	0 %	0,00 kr
					Sum	8 699,92 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.

Stortinget har vedtatt å redusere merverdiavgift (MVA) på vann- og avløpstjenester fra 25 % til 15 % fra og med 1. juli 2025. For å tilpasse oss de nye MVA-satsene har vi gjort nødvendige justeringer i datagrunnlaget og utelukket varer for vann, avløp og slam med mva 25%. Dette for å unngå at det vises dobbelt opp av årsprognoser for disse varene.

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.

Eiendomskart for eiendom 4224 - 30/90//

Utskriftsdato: 17.10.2025

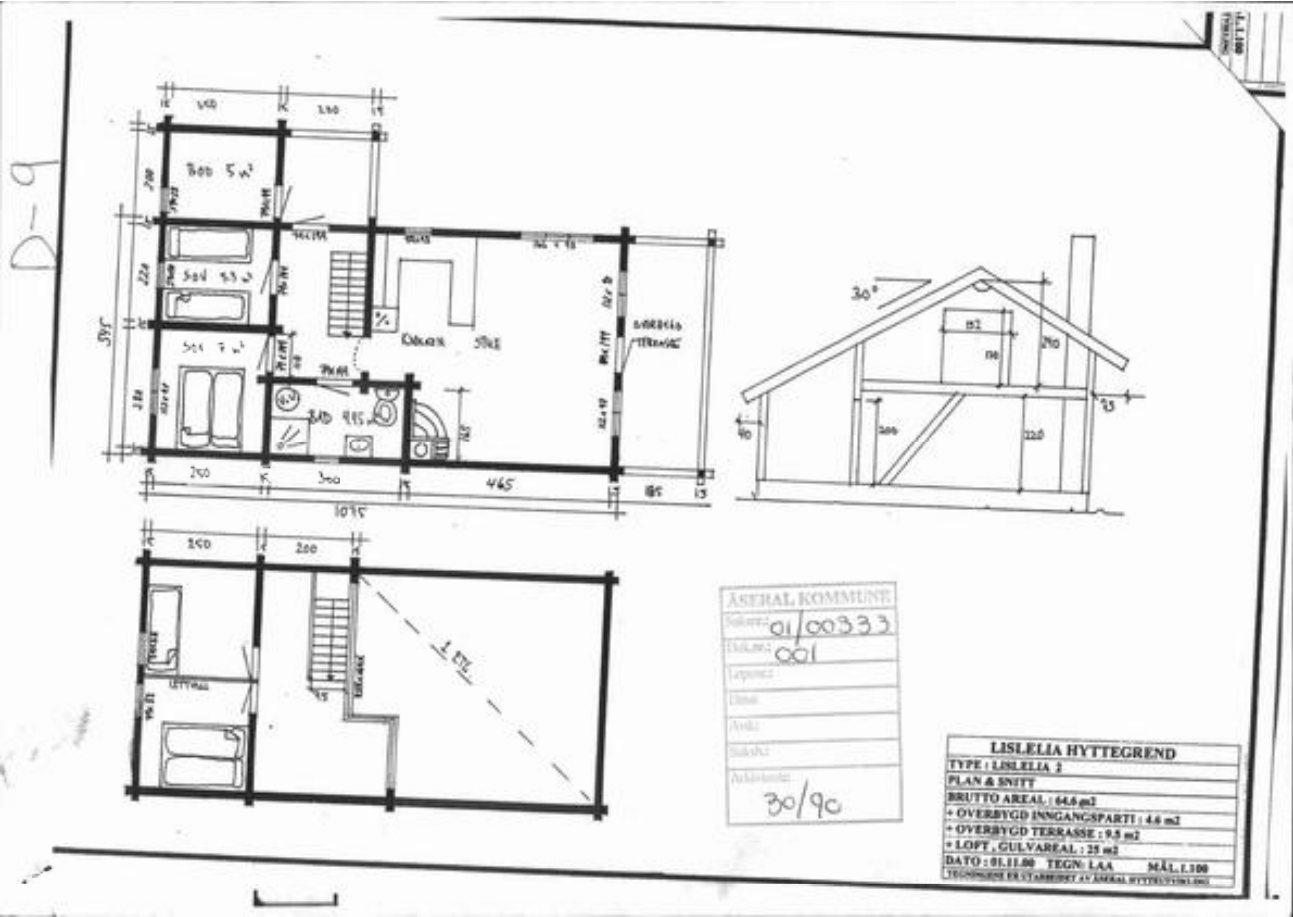


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

----- Eiendomsgr omrisset	----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500	● Grensepunkt lite nøyaktig	○ Grensepunkt - offentlig godkjent
----- Hjelpeinje vegkant	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - brett
----- Hjelpeinje fiktiv	----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200	● Grensepunkt mindre nøyaktig	○ Grensepunkt - kors
----- Hjelpeinje punktteste	----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30	● Grensepunkt middels nøyaktig	○ Grensepunkt - rør
----- Hjelpeinje vannkant	----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10	● Grensepunkt nøyaktig	○ Grensepunkt - hjelpepunkt / annet
	----- Eiendomsgr uvisst nøyaktighet	● Grensepunkt - uten klassifisering	

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	1 185,60 m ²	Arealmerknad					
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 32	Nord	6489679,6	Øst	403891,36	
Grensepunkter							Grenselinjer (m)
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	6489700,52	403870,68	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,07	
2	6489679,09	403870,48	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	21,43	
3	6489658,35	403894,08	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	31,42	
4	6489695,89	403912,65	10 cm	Jordfast stein (JS)	Off. godkjent grensemerke (51)	41,88	
5	6489700,75	403911,75	10 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	4,94	



Kommune  ÅSERAL KOMMUNE Rådhuset 4540 ÅSERAL		Ferdigattest er gjeve for Saksnr 00/00939/10 Elgedom /byggestad Lislå Lia, 4544 FOSSDAL <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;">Gnr</td> <td style="width: 25%;">Bnr</td> <td style="width: 25%;">Festenr</td> <td style="width: 25%;">Seksjonsnr</td> </tr> <tr> <td>30</td> <td>90</td> <td></td> <td></td> </tr> </table>		Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr	30	90		
Gnr	Bnr	Festenr	Seksjonsnr								
30	90										

Ansvarleg søker (namn og adresse) Brødrene Aasheim ans Svarttjønnheia 77 4645 NODELAND	Tiltakshavar (namn og adresse) Sverre Gardøl Kvelland 4580 LYNGBAL
---	---

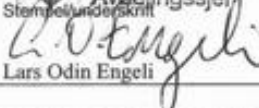
Vedtak/løyve	Søknad datert
☐ Rammeløyve etter søknad	
☐ Igangsettingsløyve etter søknad	
☒ Løyve til tiltak / enkle tiltak	02.04.2001
☒ Anmodning om ferdigattest	14.04.2005

Spesifikasjon		
Tiltaket/byggets art		Bruksareal
Nybygg - Fritidsbustad		
Vedtak fatta av	Vedtak dato	Saksnr
Avdelingssjef DRU delegert	11.06.2001	01/0061

Merknader

Bygningen eller deler av den må ikkje takast i bruk til anna formål enn det løyvet fastset .Bruksendring
 krev særskilt løyve (jfr pbl §93).

Opplysningar om tilgang til klage
Vedtaket kan klagast på til kommunen, jfr fvl §27. Klagefristen er 3 veker rekna frå den dagen då brevet kom fram til påført adressat. Det er tilstrekkeleg at klaga er postlagt innan fristen sitt utløp. Klagen skal sendast skriftleg til den som har fatta vedtaket, oppgi vedtaket det vert klaga over, den eller dei endringar som er ønskelege, og dei grunnar du vil føra for klagen. Dersom du klagar så seint at det kan vera uklart for oss om du har klaga i rett tid vert du også beden om å oppgi når denne meldinga kom fram. Blankett for klage kan fåast ved å ta kontakt med kommunen, som også vil gje ytterligare rettleiing.

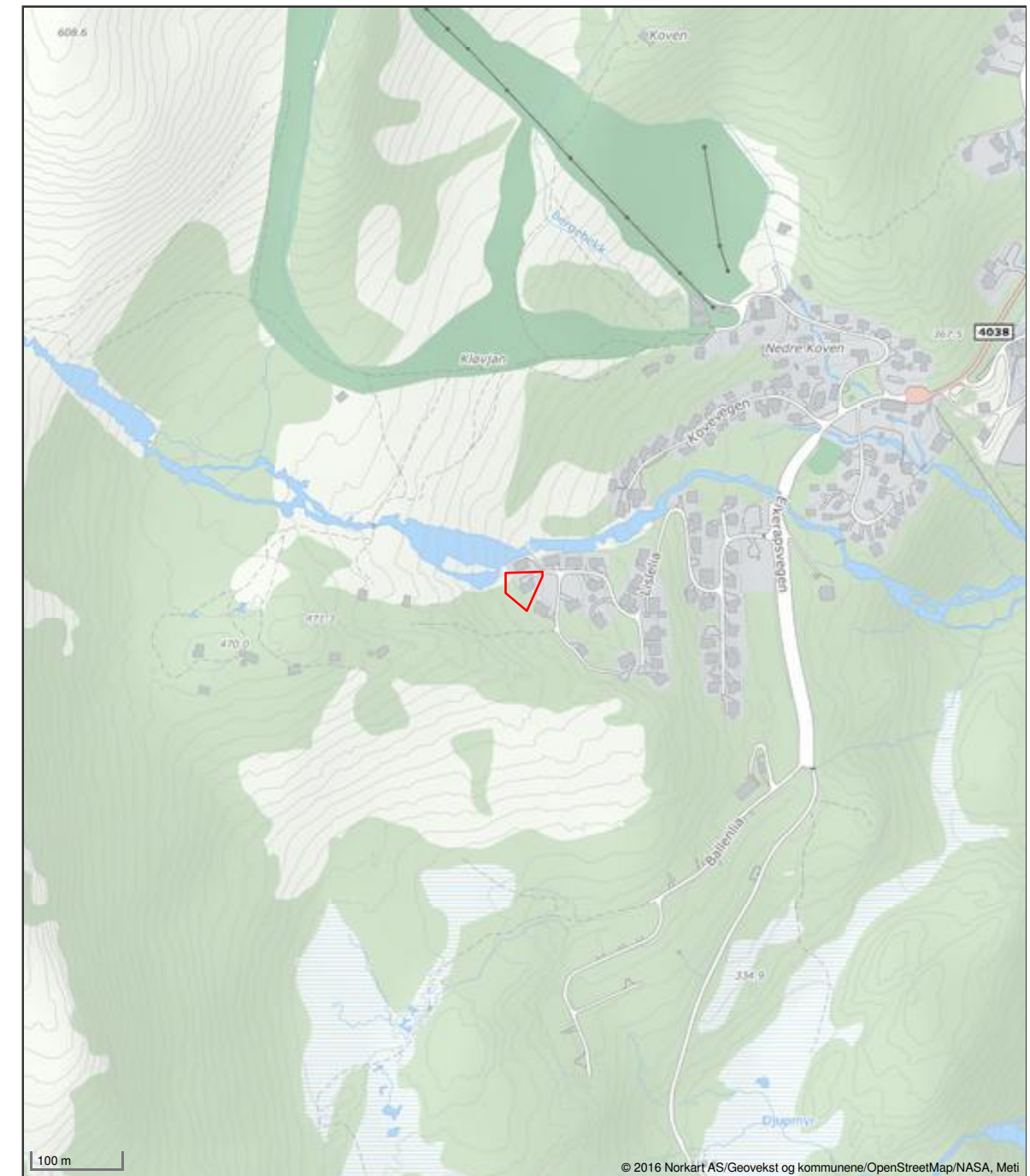
Underskrift		
Stad	Dato	 Åseral kommune Avd. for drift og utvikling Avdelingssjef  Stempel/underskrift Lars Odin Engli
Åseral	19.04.2005	

Kopi til	
Sverre Gardøl	Kvelland, 4580 LYNGBAL

Utskriftsdato: 17.10.2025



Oversiktskart for eiendom 4224 - 30/90//



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.



Tilstandsrapport

 Lislelia 53, 4544 FOSSDAL

ÅSERAL kommune

gnr. 30, bnr. 90

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 18.10.2025

Rapportdato: 29.10.2025

Oppdragsnr.: 13333-4826

Referansenummer: GO6313

Foretak: M2 Takst AS



Medlem av



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.

Lislelia 53, 4544 FOSSDAL
Gnr 30 - Bnr 90
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

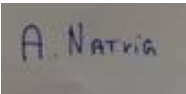
Oppdragsnr.: 13333-4826

Befaringsdato: 18.10.2025

Side: 3 av 18



Rapportansvarlig



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



Oppdragsnr.: 13333-4826

Befaringsdato: 18.10.2025

Side: 2 av 18

Lislelia 53, 4544 FOSSDAL
Gnr 30 - Bnr 90
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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Lislelia 53, 4544 FOSSDAL
Gnr 30 - Bnr 90
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Beskrivelse av eiendommen

Hytte bygget 2005. Flott beliggenhet, øverst i blindvei, flott utsikt, solrikt. og mange andre gode kvaliteter.

Hytten fremstår hovedsaklig i normal stand, men det må forventes vedlikehold på terrasse og beslagsløsninger. Ellers mer normale avvik nevnt i rapport.

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

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

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

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

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

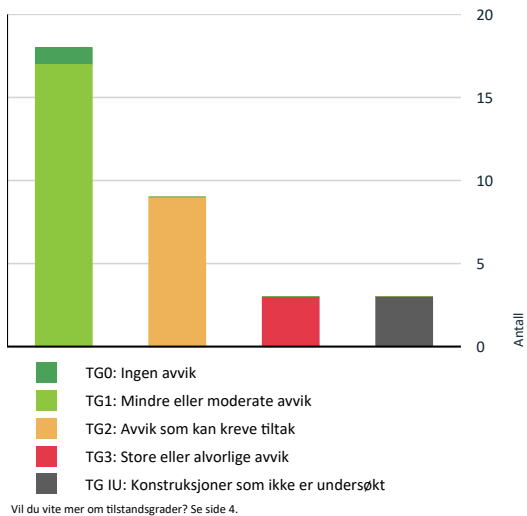
[Gå til side](#)

Lislelia 53, 4544 FOSSDAL
Gnr 30 - Bnr 90
4224 ÅSERAL

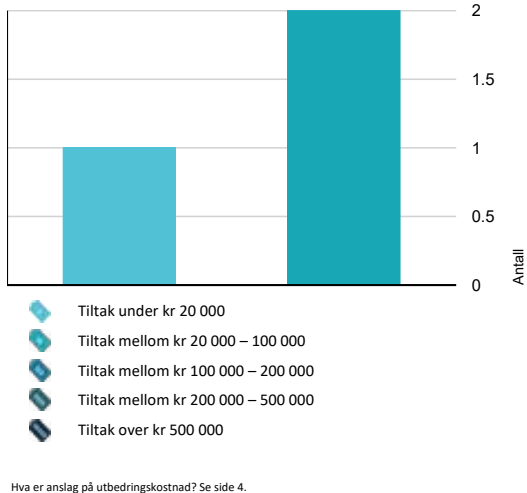
M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

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 og beslag [Gå til side](#)
- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Utstyr for varsling og slukking av brann [Gå til side](#)

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- Utvendig > Takkonstruksjon/Loft [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmekabler [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Innvendig > Radon [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 1 etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)

Lislelia 53, 4544 FOSSDAL
Gnr 30 - Bnr 90
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

FRITIDSBOLIG

Byggeår
2005

Kommentar
Ref eiendomsverdi

Anvendelse
Eiers fritidsbolig

UTVENDIG

Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Undertekking ukjent, trolig asfaltpapp. Kvalitet på sammenføyninger og overlapp på undertekking er ikke mulig å vurdere uten vesentlig demontering av ytterteking, dette er ikke utført.

Deretter torvtak.

Ingen åpenbare lekkasjesymptomer avdekket ved besiktigelse på innvendige overflater.

Ved alder over 25 år så regnes mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd. Sådan kan vedlikeholdsbehov forekomme.



Nedløp og beslag

Takrenner av tre og 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.

Pipe beslått overgang tak. Generelt anbefales det tilsyn 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.

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

Takrenner av plast på den ene siden bølgjer, dvs fallforhold er ikke gode. Lekker ofte i skjøter mm, må undersøkes. Takrenner av tre også, ikke testet men de pleier ofte å fungere dårlig og lekke mm, må undersøkes.

Pipe beslått overgang tak, anbefales helbeslag.

Mangler vannbord på tak i front. Vannbord vinduer er dårlig avsluttet, det er store mellomrom mellom laft og vannbord som gjør at vann/snø mm kommer inn bak vannbordene. Kan medføre lekkasje inn i vindusforinger mm.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det bør påregnes vedlikehold med beslagsløsninger.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Lislelia 53, 4544 FOSSDAL
Gnr 30 - Bnr 90
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



TG 1 Veggkonstruksjon

Laftet kosntruksjon. Ikke isolert, dvs trekk kan oppleves. Ikke observert åpenbare avvik, men vedlikehold med laftevatt, trestokker/knuter mm kan forekomme. Normalt oppsyn og vedlikehold.

TG 4 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Ingen luke for kontroll av oppbygging.

TG 1 Vinduer

Trevinduer med isolerglass. Normal garantitid på isolerglass er 5 - 10 år. Normalt vedlikehold og smøring/justering av hengsler, beslag og rammer må påregnes.

TG 1 Dører

Ytterdører ble funksjonstestet for heng i karmen og dørsvill.
- inngangsdører, tredører, den ene med isolerglass. Funksjon OK.
- balkongdør oppe, tredør med isolerglass.. Litt hard å låse/dra ned håndtak. Håndtak går feil vei.
- balkongdør stue, tredør ed isolerglass. 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 dørbled 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.

TG 3 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong/terrasse med dekke av terrassebord.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Man ønsker i dag maks 10cm mellom spiler på rekkverk og minimum høyde 100cm. Oppe spesielt så er det store mellomrom og ingen høyde nederst så der er det fallfare for barn mm.

Det er stedvis dårlig treverk på terrassebord, tegn til sig/skjevhet mm. Tg3.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vedlikehold påregnes.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Råte.



Store mellomrom mellom spiler.



Sig/skjevhet.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Overflater fremstår med normal bruks og aldersslitasje.

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



Mangler belisting rundt vindu i bod.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i tre.

Noe nivåforskjeller må forventes ut fra alder og byggeskikk.

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

Vurdering av avvik:

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

Stedvis noe knirk.

Konsekvens/tiltak

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

TG 2 Radon

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

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

Vurdering av avvik:

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

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

Dette gir kun en indikasjon på konsentrasjon i luften.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det anbefales å gjennomføre radonmålinger.

TG 1 Pipe og ildsted

Elementpipe med steinsatt overflate. 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.



TG 2 Innvendige trapper

Tretrapp.

Vurdering av avvik:

- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Håndløper anbefales på begge sider.

Oppdragsnr.: 13333-4826

Befaringsdato: 18.10.2025

Side: 8 av 18

Oppdragsnr.: 13333-4826

Befaringsdato: 18.10.2025

Side: 9 av 18

Lislelia 53, 4544 FOSSDAL
Gnr 30 - Bnr 90
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



Innvendige dører

Tredører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dørene ble funksjonstestet for heng i karm og svill. Enkelte tar i karm/svill og har redusert funksjon.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene bør legges inn som en del av kommende vedlikehold.

VÅTROM

1 ETASJE > BAD

Overflater vegger og himling

Laftet vegger og trepanel tak.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1 ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Flise på gulv.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke fall mot sluk i rommet. Det er fall mot under bereder og dette vil muligens ledes videre mot dør ved evt mye vannsøl eller lekkasje. Må måles ytterligere. Fungerer ved bruk av kabinett, risiko er ved evt lekkasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1 ETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

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

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard regner estimert levetid membran 20 år. Ved alder over 10 år så regnes da mer enn halvparten av estimert levetid oppnådd og man får tg2 utfra alder alene.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

1 ETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Dusjkabinett, innredning og wc. Normal brukslitasje.

1 ETASJE > BAD

Ventilasjon

Lufting via vindu.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

NorskStandard gir tg2 pga at det er lufting via vindu og ikke vifte, selv om dette var vanlig eldre byggeskikk. Det mangler tilluft under dør. Tilluft vil si at man har en liten spalte over eller under dør som medfører luft inn i rommet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vifte og tilluft anbefales.

1 ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking ikke mulig fordi det er laftet vegger.

Overflate fuktsøk utført med fuktindikator i våtsone, normalt utslag.

Oppdragsnr.: 13333-4826

Befaringsdato: 18.10.2025

Side: 10 av 18

41

Lislelia 53, 4544 FOSSDAL
Gnr 30 - Bnr 90
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport



KJØKKEN

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Tregulv. Innredning fra byggeår med tre fronter og laminert benkeplate. Tilfeldig valgte dører og skuffer ble testet, og fungerte OK. Normal brukslitasje.

Estimert brukstid ventilator er ca 15 år. Estimert levetid blandedbatteri liknende er ca 15 år. Estimert brukstid oppvaskmaskin er ca 10 år.

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

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



Litt høydeforskjell benkeplate.

1 ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Ventilator fungerte OK.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger

Vannledninger av rør i rør. Fordelerstamme plassert bak bereder. Ønskes helst plassert i fordelerskap med kontrollert drenering, men det fungerer. Stoppekran bad.

Avløpsrør

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

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

Ventilasjon

Lufteventiler vinduer og avtrekk kjøkken. Kan oppleves noe svak luftskifte og at man må lufte med vinduer mm.

Varmekabler

Gang og badetrom. Funksjon OK termostat, ellers ikke vurdert da det vil ta tid før en kjenner lunk i gulv.

Oppdragsnr.: 13333-4826

Befaringsdato: 18.10.2025

Side: 11 av 18

42

Lislelia 53, 4544 FOSSDAL
Gnr 30 - Bnr 90
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

TG 1 Varmepumpe

Varmepumpe i stue.

Ukjent alder. Estimert levetid er 10-15 år.

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



TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i baderom og fra 2001. Estimert levetid på bereder er 15-25 år.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

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

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

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



TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer i utv bod.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Byggeår.
2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Dokumentasjon OK byggeår, ellers ukjent historikk.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Oppdragsnr.: 13333-4826

Befaringsdato: 18.10.2025

Side: 12 av 18

43

Lislelia 53, 4544 FOSSDAL
Gnr 30 - Bnr 90
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

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

Generell kommentar

Det anbefales at anlegget gjennomgås av fagkyndig hvert 10 år.



TG 3 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

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

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ja Tg3 alder.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Kostnadsestimat: Under 20 000

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

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

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

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

TG 1 Fuktsikring og drenering

Ingen kjeller som er spesielt utsatt for dreneringsutfordringer.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Ringmurselementer. Ikke observert åpenbare avvik der lett synlig.

TG 0 Terrengforhold

Man ønsker ideelt sett fall på terreng bort fra bolig slik at regnvann, snøsmelting mm dreneres bort. Man må anta at dette har fungert på et vis i disse årene da det ikke er opplyst om vesentlige forhold. Må vurderes ytterligere ved nedbør og evt vurdere noe tilpasninger.

TG 1 Utvendige vann- og avløpsledninger

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

Oppdragsnr.: 13333-4826

Befaringsdato: 18.10.2025

Side: 13 av 18

44

Lislelia 53, 4544 FOSSDAL
Gnr 30 - Bnr 90
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

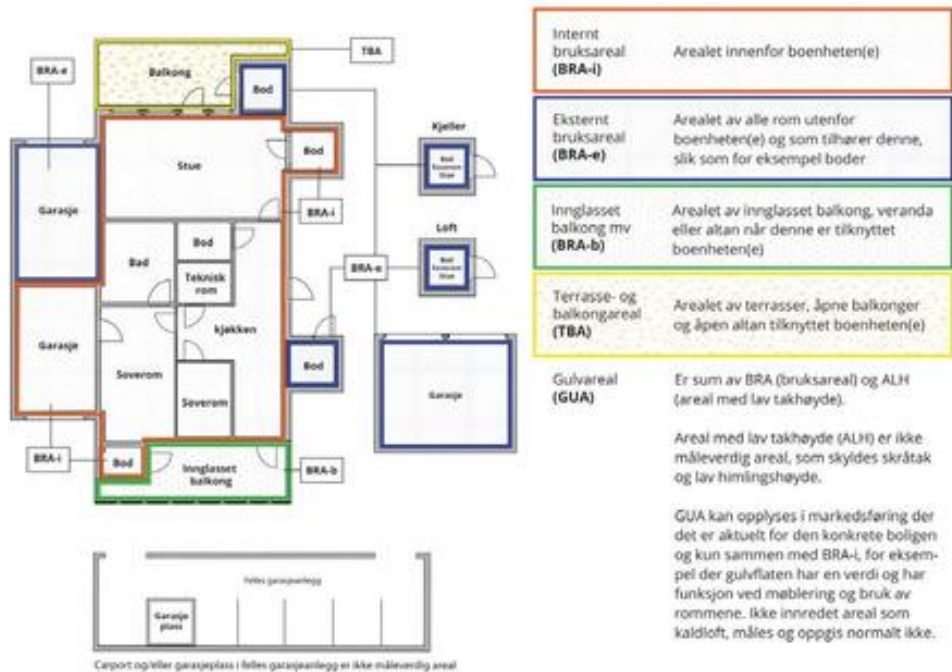
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 13333-4826

Befaringsdato: 18.10.2025

Side: 14 av 18

45

Lislelia 53, 4544 FOSSDAL
Gnr 30 - Bnr 90
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Arealer

Fritidsbolig

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	54	5		59	60
Loft	24			24	8
SUM	78	5			68
SUM BRA	83				

Romfordeling

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

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig. Skråtak som kan medføre noe avvik i areal. Målt mellom tømmerstokker. Ca areal terrasse.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Loft er bygget større enn på tegning, gangbane mot terrasse og terrasse ikke på tegningen.

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Vinduer oppe er ikke store nok ihht dagens krav. Krav er bredde pluss høyde over 150 cm. Vinduene er 68x78cm.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Fritidsbolig	78	5

Oppdragsnr.: 13333-4826

Befaringsdato: 18.10.2025

Side: 15 av 18

46

Lislelia 53, 4544 FOSSDAL
Gnr 30 - Bnr 90
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
18.10.2025	Andreas Natvig	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4224 ÅSERAL	30	90		0	1185.6 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet
Adresse Lislelia 53							
Hjemmelshaver Skarbø Eivind André Simonsen, Ueland Tina							

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.10.2025	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	29.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 13333-4826

Befaringsdato: 18.10.2025

Side: 16 av 18

47

Lislelia 53, 4544 FOSSDAL
Gnr 30 - Bnr 90
4224 ÅSERAL

M2 Takst AS
Sleipnersvei 9
4631 KRISTIANSAND S

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke

foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Oppdragsnr.: 13333-4826

Befaringsdato: 18.10.2025

Side: 17 av 18

48

Lislelia 53, 4544 FOSSDAL Gnr 30 - Bnr 90 4224 ÅSERAL	M2 Takst AS Sleipnersvei 9 4631 KRISTIANSAND S
Forutsetninger	
•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger. •Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv. •Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder. •Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9). AREALBEREGNING FOR BOENHETER •Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023. •Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted. •Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som optas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal. •Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler. •Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi. •Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold. •I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på	
veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori. •Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.	
PERSONVERN	
Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi	
Der bygningsdeler eller overflater er beskrevet som "nyere" så menes dette nyere enn boligens byggeår.	
Boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke er avdekket ved visuell befaring. Generelt gjøres det oppmerksom på at man kjøper en brukt bolig hvor det må forventes mindre bygningsmessige avvik utfra alder, samt alder og bruksslitasje.	
Overflater er vurdert i rapporten, kun slitasje/svikt vesentlig ut over normal bruks og alders-slitasje nevnes. Dette gjelder synlige flater. Det er ikke flyttet på møbler, bilder, tepper og andre gjenstander.	
Det informeres om at vinduer/isolerglass kan være punkterte selv om dette ikke ble registrert på befaring.	
Boligen 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.: 13333-4826	Befaringsdato: 18.10.2025
Side: 18 av 18	

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nærområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Lislelia 53, 4544 Fossdal. Gnr. 30, bnr. 90, i Åseral kommune, oppdragsnr.: 115260012
Megler: Geir Flaa Johansen, mobil: 95 00 00 00, e-post: geir@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

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

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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



proaktiv.no



Geir Flaa Johansen

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

PROAKTIV

Proaktiv Kristiansand

Fjellgata 6, 4612 Kristiansand, 45 90 91 00, kristiansand@proaktiv.no